

嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划（2019-2035）

# 嘉定区徐行镇 国土空间总体规划（2019-2035） （含近期重点公共基础设施专项规划）

GENERAL TERRITORIAL AND SPATIAL PLAN  
OF XUHANG TOWN, JIADING DISTRICT, 2019-2035  
THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

法定文件

嘉定区人民政府 | 上海市规划和自然资源局  
2021年



采用环保再生纸印制  
爱护环境 人人有责

# 前言

## PREFACE

徐行镇地处上海西北部，东联宝山区，南靠马陆镇，西依菊园新区，北邻华亭镇，是嘉定主城板块不可或缺的组成部分。

1992年10月，嘉定撤县建区，同时曹王和徐行撤乡建镇。2001年10月，徐行和曹王合并成立徐行镇。2002年4月，设立徐行工业区。目前，徐行镇区由徐行社区、徐行工业区和曹王社区三部分构成。科技小镇位于徐行镇区西部，与菊园新区毗邻。

受区域重大设施和生态廊道建设的影响，如北沿江铁路、沪通铁路、S7公路、罗蕴河航道以及市级嘉宝生态廊道、区级嘉定环城生态廊道等，徐行农村宅基地撤并、工业用地减量任务繁重；镇区存在公服设施陈旧、公共绿地不足、城乡风貌混杂等问题；公共开放空间网络有待梳理，居住环境品质有待提升。随着上海进入资源环境紧约束下的发展新常态，徐行也面临着转型发展的新契机与新挑战。

在嘉定区总规中，明确徐行镇的功能定位是以新型产业、科创研发及专业服务为特色的综合型城镇。徐行镇未来的发展将紧紧围绕“一核三区”展开，通过实施新型城镇化战略，聚力推进新市镇核心区建设；通过实施产业精准转型战略，全面推进科技小镇建设；通过实施产城融合战略，深入推进工业区与曹王社区更新改造；通过实施乡村振兴战略，试点推进伏虎田园综合体建设。

科技小镇作为嘉定科创中心的核心功能区，将发展成为长三角地区具有影响力的科技支点。伏虎田园综合体作为乡村振兴和城乡一体化发展的示范基地，将利用市级土地综合整治项目，打造集农业科技、农业观光、田园度假、健康养生、科创孵化等功能于一体的现代都市田园综合体；徐行工业区与曹王社区，将以曹王老镇为依托，形成一体化发展态势，通过曹王社区的配套升级，形成产城融合与公共服务的支点，支持徐行工业区的产业发展。

新一轮总体规划，我们将重新思考徐行的绿色发展之路。徐行，未来将迎来更便捷的交通，有更美好的人居环境，更具影响力的科创平台。让我们共启愿景，共襄徐行发展之新未来！让我们的徐行，长三角科技特色镇、沪北科技服务型的综合城镇，成为大上海转型驱动、内涵发展、品质提升的示范之镇！

嘉定区规划和自然资源局  
嘉定区徐行镇人民政府

# 目录

## CONTENTS

<b>总则</b> .....	<b>2</b>
第一节 规划范围与期限 .....	4
第二节 规划依据 .....	4
第三节 规划效力 .....	5
第四节 上位规划要求 .....	5
第五节 规划实施动态 .....	6
第六节 重点关注问题 .....	14
<b>第一章 空间发展战略</b> .....	<b>22</b>
第一节 发展目标 .....	24
第二节 镇村体系 .....	26
第三节 空间布局 .....	28
<b>第二章 土地综合利用</b> .....	<b>32</b>
第一节 耕地与基本农田保护 .....	34
第二节 生态空间保护 .....	38
第三节 城市开发边界 .....	40
第四节 文化保护控制线 .....	42
第五节 特定政策区 .....	46
<b>第三章 公共服务与基础设施保障</b> .....	<b>48</b>
第一节 公共服务 .....	50
第二节 住房保障 .....	56
第三节 公共空间 .....	60
第四节 综合交通 .....	70
<b>第四章 单元规划</b> .....	<b>86</b>
第一节 单元划分 .....	88
第二节 城镇单元 .....	90
第三节 乡村单元 .....	98
<b>第五章 近期实施</b> .....	<b>106</b>
第一节 近期重点发展区域 .....	108
第二节 近期重点建设项目 .....	112

**附表：** 土地使用结构调整表

**图纸：**

- 远期（2035年）土地使用规划图
- 四线管控图
- 公共服务与基础设施规划图

**图则：**

- 镇区北片单元规划
- 镇区南片单元规划
- 菊园东社区单元规划
- 徐行工业区单元规划
- 曹王社区单元规划
- 伏虎-钱桥-大石皮-徐行单元规划
- 小庙单元规划
- 安新-劳动-红星-曹王单元规划
- 和桥单元规划



徐行镇

39.90平方公里

嘉定区

规划范围图

**总则**

**GUIDELINES**

---

## 第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

### 1. 规划范围

本次规划范围为徐行镇行政辖区，东邻宝山区、南邻马陆镇、西邻菊园新区、北邻华亭镇，总面积为39.90平方公里。

### 2. 规划期限

本规划的规划期限为2019年-2035年，其中：

近期：2019年-2025年。

远期：2025年-2035年。

## 第二节 规划依据 Planning Basis

### 1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）

《城市规划编制办法》（建设部令第146号2006年）

《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）

《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）编制技术要求和成果规范（试行）》（2018年修订版）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划编制审批操作管理规程》（2016年）

《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）

《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）

《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）

《基本农田保护条例》（1998年）

国家颁布的其他相关规范及技术标准。

### 2. 相关规划成果及政府文件

《上海市城市总体规划(2017—2035年)》国函【2017】147号

《上海市嘉定区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》

《嘉定区徐行镇“绿色徐行”总体规划（2006-2020年）》（2006年）

《嘉定区徐行镇城镇总体规划（2010-2020年）》（2010年完善版）

- 《嘉定区徐行镇土地利用总体规划（2010-2020年）》（2010年）
- 《上海市徐行镇郊野单元规划（含有条件建设区控制性详细规划）（2016-2020年）》（2016年）
- 《上海市嘉定区徐行镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》（2019年）
- 关于《嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划设计任务书》的批复【沪规划资源总（019）144号】
- 《上海市嘉定区徐行镇国民经济和社会发展第十三个五年规划》
- 《嘉定环城生态走廊工业区（北区）段专项规划》（2021年）

### 第三节 规划效力 Planning Authority

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的镇域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

城市开发边界内近期重点公共基础设施专项控制性详细规划，是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城市开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（含专项控制性详细规划和土地整治规划）是建设项目和土地整治项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划或专项控制性详细规划进行调整。

## 第四节 上位规划要求<sup>1</sup> Preliminary Plan Requirements

- 发展规模：规划2035年徐行镇人口规模为7.0万人，建设用地14.0平方公里。
- 功能定位：以新型产业、科创研发及专业服务为特色的综合型城镇。
- 生态底线：徐行镇涉及三类生态空间2999公顷。
- 用地底线：规划至2035年，城市开发边界面积6.4平方公里。建设用地总规模控制在14平方公里以内，原则上城市开发边界内建设用地规模不超过6.0平方公里。现状建设用地减量化指标4.8平方公里。至2035年，耕地保有量2.06万亩，永久基本农田保护任务2.14万亩。
- 生态环境：落实26公里绿道，人均公园绿地面积15平方米以上，公共开放空间（400平方米以上的公园和广场）5分钟步行可达率达85%以上。
- 社区生活圈：徐行镇至2035年住宅总套数达到2.9万套，新增城镇住房套数1.2万。新增住宅中中小套型住房比重80%以上，新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比重20%以上。现状保留区级医疗设施1处（嘉定区医疗急救中心）。各类社区级公共服务设施（养老、文化、体育、医疗卫生）15分钟步行可达率100%。
- 基础设施：各类社区级公共服务设施（养老、文化、体育、医疗卫生）15分钟步行可达率100%。

徐行镇设施规划一览表<sup>1</sup>

设施类别		设施名称	配置标准	备注
区级公共服务设施	医疗设施	嘉定区医疗急救中心	-	现状保留
市政设施	220千伏及以上变电设施	徐行变电站		现状保留
		新潭变电站		规划新增
	高中压调压站	新建一路站		现状保留

1. 引自《上海市嘉定区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》，其中数据皆按照“第九节分镇指引”引用，由规划主管部门负责解释。

徐行镇总体控制指标一览表<sup>1</sup>

指标类别		指标项	单位	指标性质	徐行镇
刚性管控	人口规模	常住人口规模	万人	约束性	7.0
		人口密度（镇区）	万人/平方公里	预期性	1.0
	用地底线	建设用地总规模	平方公里	约束性	14.0
		城市开发边界规模	平方公里	约束性	6.4
		城市开发边界内新增建设用地	平方公里	约束性	1.2
		城市开发边界内建设用地规模	平方公里	预期性	6.0
		现状建设用地减量化目标	平方公里	预期性	4.8
	生态底线	生态空间面积	平方公里	约束性	30.0
		永久基本农田保护任务（2020年）	万亩	约束性	2.14
		耕地保有量（2020年）	万亩	约束性	2.06
		新增建设用地占用耕地面积	万亩	约束性	0.21
		土地整治补充耕地面积	万亩	约束性	0.49
系统引导	生态环境	森林覆盖率	%	约束性	25%
		骨干绿道长度	公里	约束性	26
		河湖水面率	%	约束性	11.0%
		生态、生活岸线占比	%	约束性	-
		人均公园绿地面积（镇区）	平方米/人	预期性	≥15
	住房和公共服务	新增城镇住房套数	万套	预期性	1.2
		新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比重	%	约束性	≥20%
		公共开放空间（400平方米以上的公园和广场）5分钟步行可达率（镇区）	%	约束性	≥80%
	综合交通	常规公交500米覆盖率（镇区）	%	预期性	≥90%
		全路网密度	公里/平方公里	约束性	6.9
	基础设施	应急避难场所人均避难面积	平方米/人	约束性	3

## 第五节 规划实施动态 Planning Implementation Reviews

### 1. 规划编制情况

《嘉定区徐行镇“绿色徐行”总体规划（2006-2020年）》已获得批复。根据规划，徐行镇城镇性质为，嘉定主城区外围较大规模，以科技研发产业为特色，生态环境优良的，具有“绿色、科技、人文”特色的新市镇。

《嘉定区徐行镇土地利用总体规划（2010-2020年）》已获得批复。根据规划要求，至2020年，徐行镇耕地保有量不低于1481公顷（2.22万亩），基本农田保护面积不低于1470公顷（2.21万亩），补充耕地义务量185公顷（0.28万亩），建设用地总规模控制在1350公顷以内，其中城市开发边界内建设用地规模控制在615公顷以内。

《上海市嘉定区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》已获得批复，本次规划相关指标以区总规及下发任务书为主。

《上海市嘉定区徐行镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》已获得批复。根据规划，衔接郊野单元相关用地布局方案。

徐行镇控规覆盖面积分为两大区域。徐行镇区已批控规覆盖面积429.6公顷，镇区西侧部分地块控规未覆盖。徐行工业区已批控规覆盖面积240.71公顷。

### 2. 规划实施动态

#### ● 土规实施动态

至2017年，根据国土二调更新数据，徐行镇建设用地规模达到1781公顷，超出规划建设用地规模总量。耕地保有量、基本农田保护面积、减量化任务和补充耕地义务量仍未达到规划预期。

#### ● 城规实施动态

现状建设用地规模已达到17.7平方公里，远超10版总规的13.5平方公里的规划期末目标值。其中，现状村庄建设用地5.0平方公里，远超10版总规的2.1平方公里的规划期末目标值。现状工业用地7.1平方公里，远超10版总规的3.5平方公里的规划期末目标值。

**建设用地整体减量。**规划将锁定建设用地总规模，逐年减少建设用地新增，同时对存量用地进行逐步更新优化，提倡土地复合利用，进一步提高土地使用效率。

现状工业用地710公顷，其中城市开发边界内213公顷；现状仓储物流用地16公顷，其中城市开发边界内1公顷。

徐行镇镇区工业区块尚未转型，规划工业区用地约为155公顷，现状工业用地117公顷，目标实现度75%。镇内企业发展良莠不齐，总体质量和效益仍需进一步提高。

**工业地均产出偏低，镇区工业区块尚未转型。**规划将逐步实现工业用地整合及更新改造，腾挪建设用地指标，部分实现农田复耕。

城市开发边界内，科研教育设计用地：现状12公顷，实现度30%；基础教育设施用地：现状11公顷，实现度56%；养老设施用地：现状1公顷，实现度50%。

**公共服务设施用地基本与居住用地匹配，总体实现过半。**规划将重点提升公益性设施供给水平，实现从传统边缘型镇向区域功能型镇的转变。

规划城市开发边界内居住用地为150公顷，现状城市开发边界内居住用地75公顷，实现度50%。徐行镇现状安置以就地安置为主，货币、异地安置为辅。近年来安置小区包括泰宸家园、绿洲香润苑等。

**城市开发边界内居住用地实现度50%，搬迁以实物补偿为主。**规划将逐步实现各类安置及租赁的需求，协调推进居住及其配套用地。

城市开发边界内，规划绿地约为56公顷，现状绿地46公顷，实现度82%，人均公园绿地仅为5.6平方米。为了缓解公园绿地不足的问题，目前镇区东北处利用现状农村居民点用地实施了一处公园，面积约7公顷。

**城市开发边界内绿地实现度82%。**规划将逐步实现提高生活与生产的整体品质。

#### ● 控规实施动态

##### 徐行镇区控制性详细规划

规划4.3万人，其中依据2009年批复的《徐行新市镇镇区控制性详细规划》范围内规划人口为3.8万人，包括《上海市徐行新市镇镇区控制性详细规划24街坊局部调整（实施深化）》、《徐行镇区控制性详细规划19、23、32、33街坊增

补》规划人口规模为0.5万人，《徐行镇区控制性详细规划25、26街坊局部调整（实施深化）》增补无增减人口。规划建设用地2.9平方公里，现状建设用地2.5平方公里。

从实施情况来看，镇区内住区建设稳步推进，基本沿新建一路和澄浏公路开发建设，其配套公服协调推进。

##### 徐行工业区JDS4-0101单元控制性详细规划

徐行工业区JDS4-0101单元总用地面积240.71公顷，规划建设用地209.72公顷。

从实施情况来看，规划实现度较高，目前已实施172公顷，实现度82%。产业配套较为薄弱，原工业区控规内部居住及配套设施较少，且周边现状配套设施缺乏，如人才公寓，便捷的公交接驳等。

##### 上海市嘉定区徐行镇郊野单元规划有条件建设区控制性详细规划（2016-2020年）

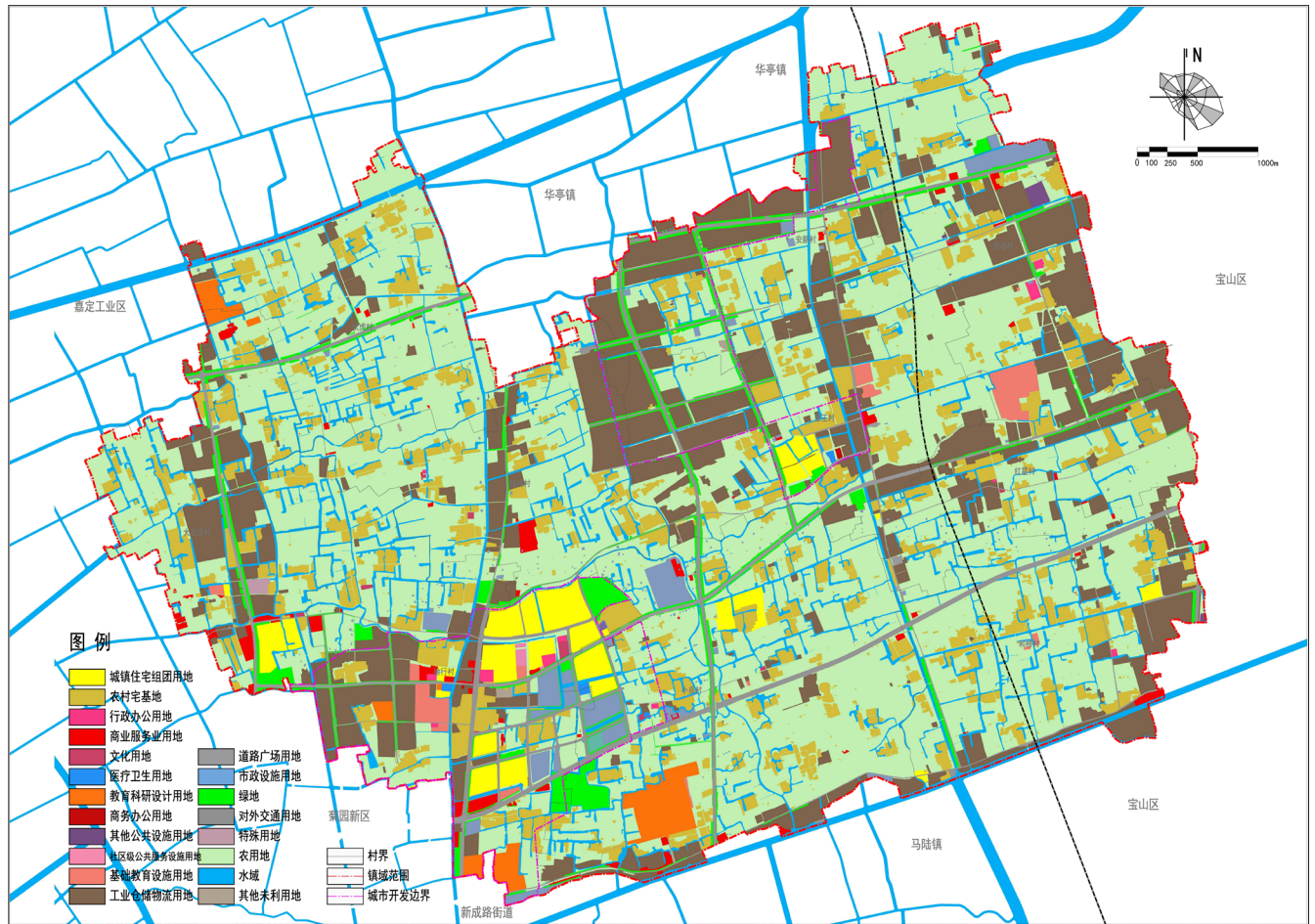
规划0.8万人。徐行镇有条件建设区27.11公顷，其中建设用地规模为23.69公顷。

JDC1-0601、JDC1-0602区域面积25.49公顷，其中建设用地规模22.07公顷；大石皮村休闲农业与乡村旅游建设用地规模1.04公顷，规划为商业用地与科研设计用地；伏虎村休闲农业与乡村旅游建设用地规模0.58公顷，规划为商服用地。

##### 主要问题：控规尚未全部覆盖，公益性设施用地滞后于经营性用地

控规实施过程中，具有高收益的商务办公、商业、居住等经营性用地实施完成度较高，基础教育等公益性设施用地实施滞后，公园绿地实施严重滞后。

# 总则

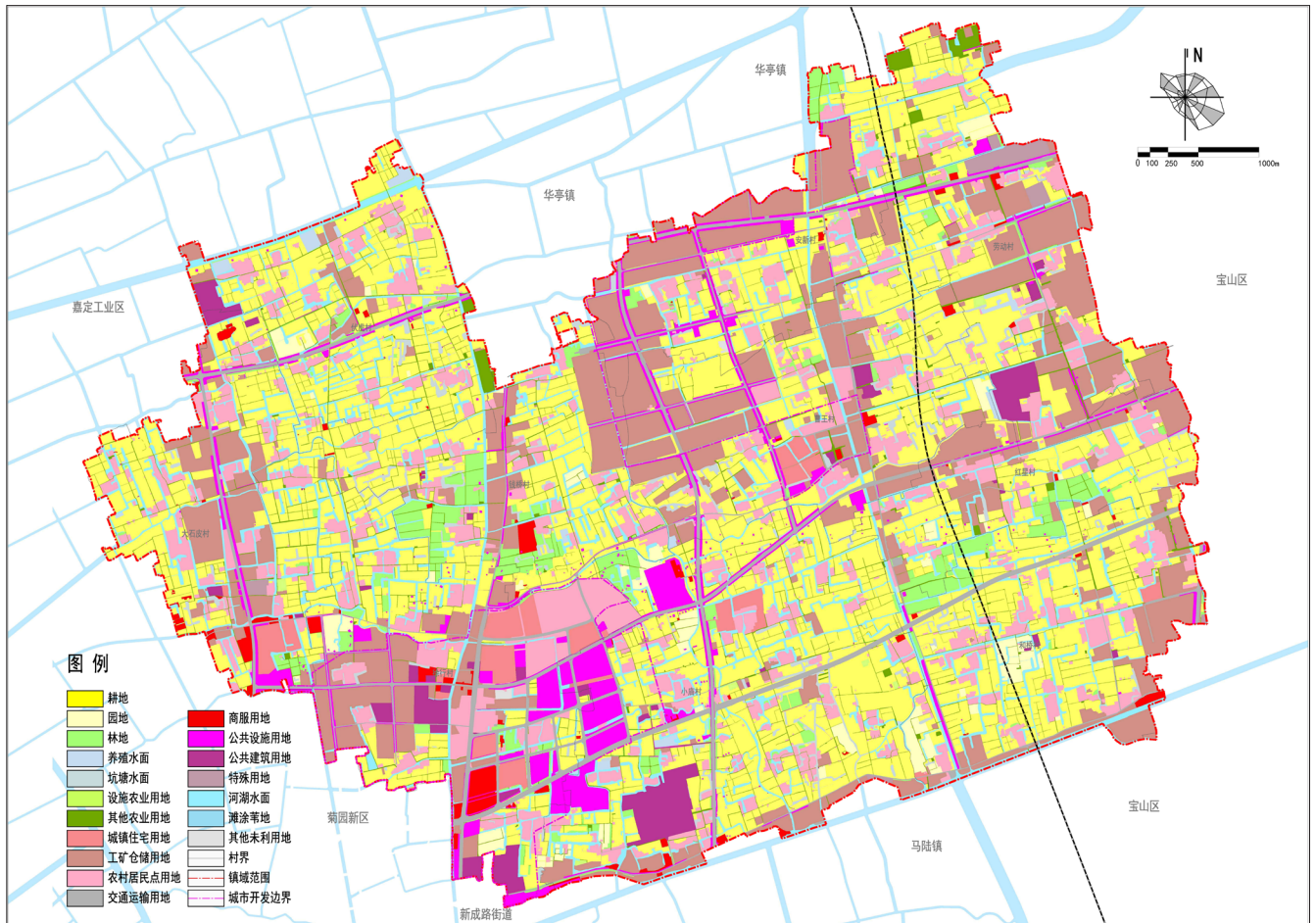


土地使用现状图

土地使用现状表

用地性质	用地面积 (公顷)			用地比例 (%)	人均用地面积 (平方米)
	镇域内	开发边界内	开发边界外		
Rrx城镇住宅组团用地	96.03	74.50	21.52	2.4	11.71
Rr6六类住宅组团用地	500.92	63.00	437.92	12.6	61.09
Rc社区级服务设施用地	1.60	1.60	0.00	0.0	0.20
Rs基础教育设施用地	16.53	10.62	15.91	0.4	2.02
C1行政办公用地	6.10	3.77	2.33	0.2	0.74
C2商业服务业用地	37.28	12.30	24.98	0.9	4.55
C3文化用地	2.75	1.45	1.30	0.1	0.34
C4体育用地	1.50	1.50	0.00	0.0	0.18
C5医疗卫生用地	2.09	2.09	0.00	0.1	0.25
C6科研教育设计用地	58.16	12.38	45.78	1.5	7.09
C7文物古迹用地	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00
C8商务办公用地	0.44	0.44	0.00	0.0	0.05
C9其他公共设施用地	3.29	0.00	3.29	0.1	0.40
M工业用地	710.29	212.68	497.61	17.8	86.62
W仓储物流用地	15.59	1.02	14.58	0.4	1.90
S道路广场用地	56.95	15.34	41.61	1.4	6.95
U市政设施用地	40.08	7.12	32.96	1.0	4.89
G1公共绿地	116.88	46.19	70.69	2.9	14.25
G2生产防护绿地	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00
T对外交通用地	101.00	49.29	51.71	2.5	12.32
D特殊用地	2.14	0.00	2.14	0.1	0.26
小计	1769.63	515.28	1254.36	44.3	215.81
N农用地	1866.32	129.45	1736.86	46.8	227.60
E1水域	351.93	40.99	310.93	8.8	42.92
E9其他未利用地	2.40	1.62	0.78	0.1	0.29
小计	2220.64	172.06	2048.58	55.7	270.81
总计	3990.27	687.34	3302.94	100.0	486.62

# 总则



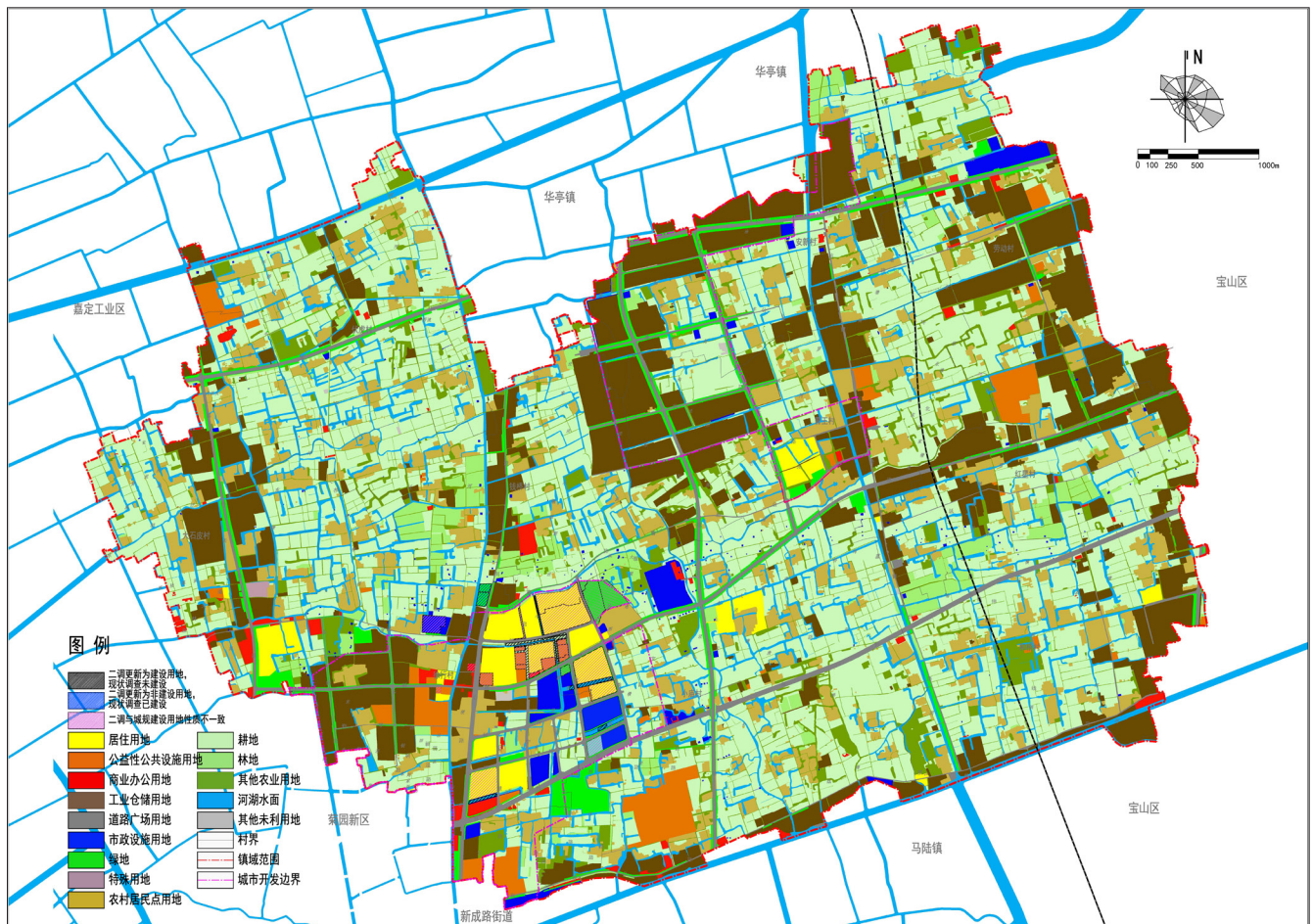
土地利用现状图

土地利用现状表

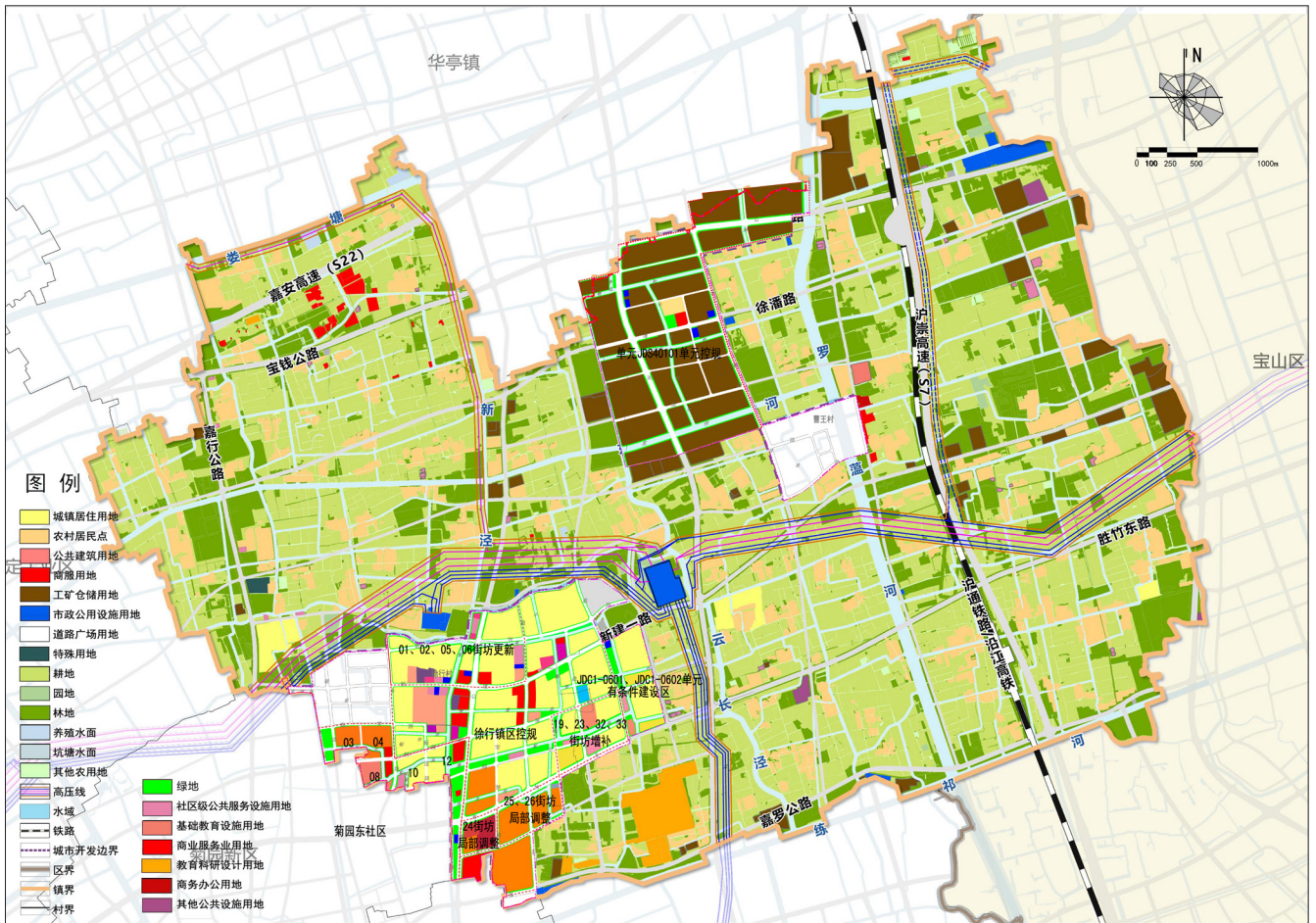
用地分类		现状面积			
		镇域（公顷）	用地比例（%）	开发边界内（公顷）	开发边界外（公顷）
农用地	耕地	1451.41	36.4	90.76	1360.65
	园地	63.91	1.6	4.35	59.56
	林地	133.35	3.3	9.13	124.22
	养殖水面	15.65	0.4	0.57	15.08
	坑塘水面	81.25	2.0	5.65	75.60
	设施农业用地	0.00	0.0	0.00	0.00
	其他农业用地	111.74	2.8	6.83	104.91
	小计	1857.31	46.5	117.29	1740.02
建设用地	城镇住宅用地	64.52	1.6	42.99	21.52
	工矿仓储用地	728.51	18.3	194.25	534.26
	农村居民点用地	525.79	13.2	87.43	438.36
	交通运输用地	157.25	3.9	63.89	93.36
	商服用地	38.00	1.0	13.01	24.98
	公用设施用地	72.37	1.8	41.55	30.82
	公共建筑面积	192.39	4.8	64.80	127.59
	水利设施用地	0.00	0.0	0.00	0.00
	特殊用地	2.14	0.1	0.00	2.14
	小计	1780.97	44.6	507.92	1273.05
未利用地	河湖水面	349.60	8.8	37.53	312.07
	滩涂苇地	0.36	0.0	0.00	0.36
	其他未利用地	2.03	0.1	1.62	0.42
	小计	352.00	8.8	39.15	312.85
合计		3990.27	100.0	664.35	3325.92

土地利用现状汇总表

用地类型	用地面积（公顷）
二调更新为建设用地， 现状调查为非建设用地	12.41
二调更新为非建设用地， 现状调查为建设用地	1.61
二调与城规建设用地性质不一致	56.13



两规合一现状图



下位规划拼合图

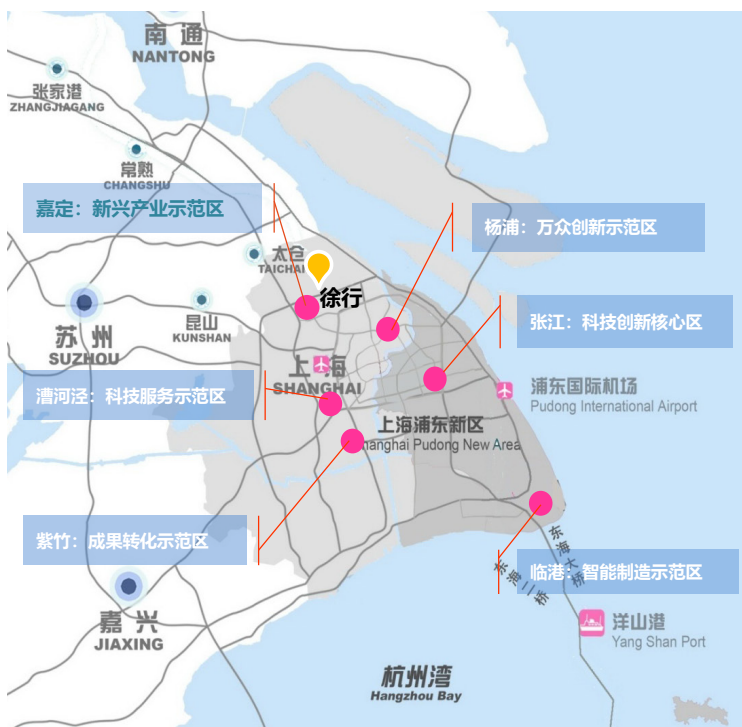
## 第六节 重点关注问题 Key Issues

### 1. 长三角一体化

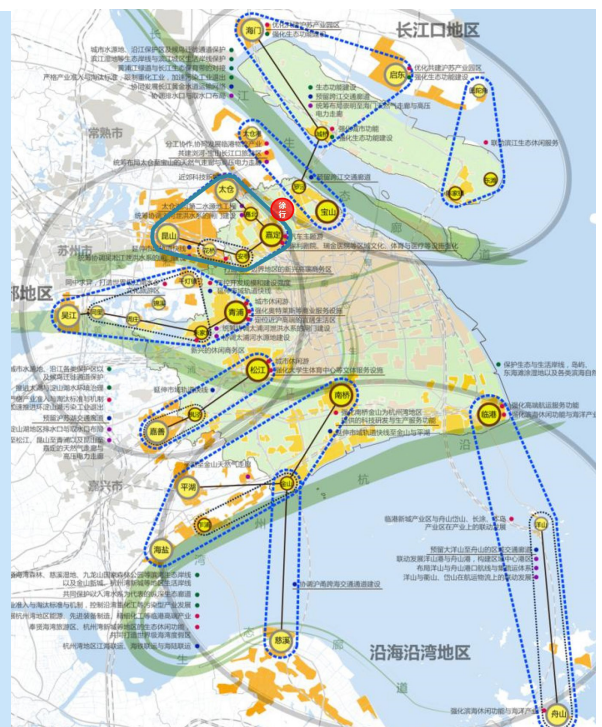
嘉定是上海科创中心的新兴产业示范区，是上海科创中心六个重要承载区之一，以强化自主创新功能、推动四大新兴产业集群发展为目标。嘉定作为嘉昆太创新共同体的重要组成部分，将起到长三角地区科创桥头堡的作用。

在《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》中，明确指出，上海将围绕国际经济、金融、贸易、航运和科技创新“五个中心”建设，着力提升上海大都市综合经济实力、金融资源配置功能、贸易枢纽功能、航运高端服务功能和科技创新策源能力，有序疏解一般制造等非大都市核心功能。江苏将发挥制造业发达、科教资源丰富、开放程度高等优势，推进沿沪宁产业创新带发展。

徐行镇属于嘉定区嘉北组团，作为嘉定科创中心的核心功能区，将承担“产学研用合作示范区”的职能。科技小镇的规划建设，是落实嘉定科创中心建设的重要举措之一，未来徐行将依托科技小镇，集聚科技研发资源，打造科创服务的新平台，成为长三角地区科技服务的新支点。



战略发展背景



嘉昆太城镇圈

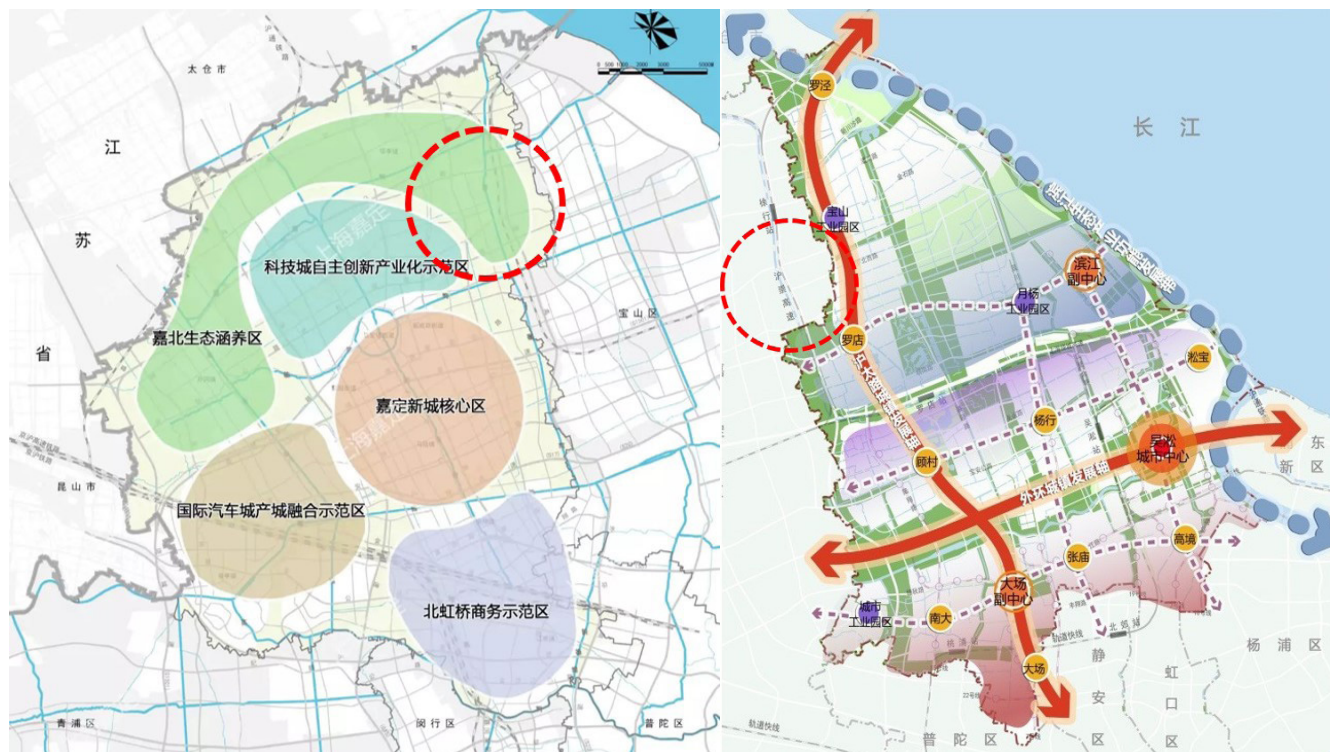
## 2. 嘉宝区域协同

在《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》中，明确指出，上海将围绕国际经济、金融、贸易、航运和科技创新“五个中心”建设，着力提升上海大都市综合经济实力、金融资源配置功能、贸易枢纽功能、航运高端服务功能和科技创新策源能力，有序疏解一般制造等非大都市核心功能。江苏将发挥制造业发达、科教资源丰富、开放程度高等优势，推进沿沪宁产业创新带发展。

而在宝山区总规中，将沪太路城镇发展轴作为串联大场副中心、顾村、罗泾、宝山工业区、罗店等重要节点的区域发展主轴。

徐行镇区西部已融入嘉定新城，是嘉定主城板块不可或缺的组成部分，尤其是科技小镇范围跨菊园东社区单元和徐行镇区单元，为嘉定新城“北部科技驿站徐行片区”，有必要在公服设施配套方面进行统筹协调。规划需与新城工作衔接，做好相关规划对接工作，同步作为新城重点项目实施依据。

而徐行镇东部原曹王老镇范围处于市级嘉宝生态廊道内，但同时又紧邻沪太路，与宝山工业区相邻，受沪太路沿线产业集群的辐射影响。未来随着S7公路建设，交通条件将会进一步改善，有必要对该地区的跨区协同发展进行进一步研究。



嘉定区功能分区图

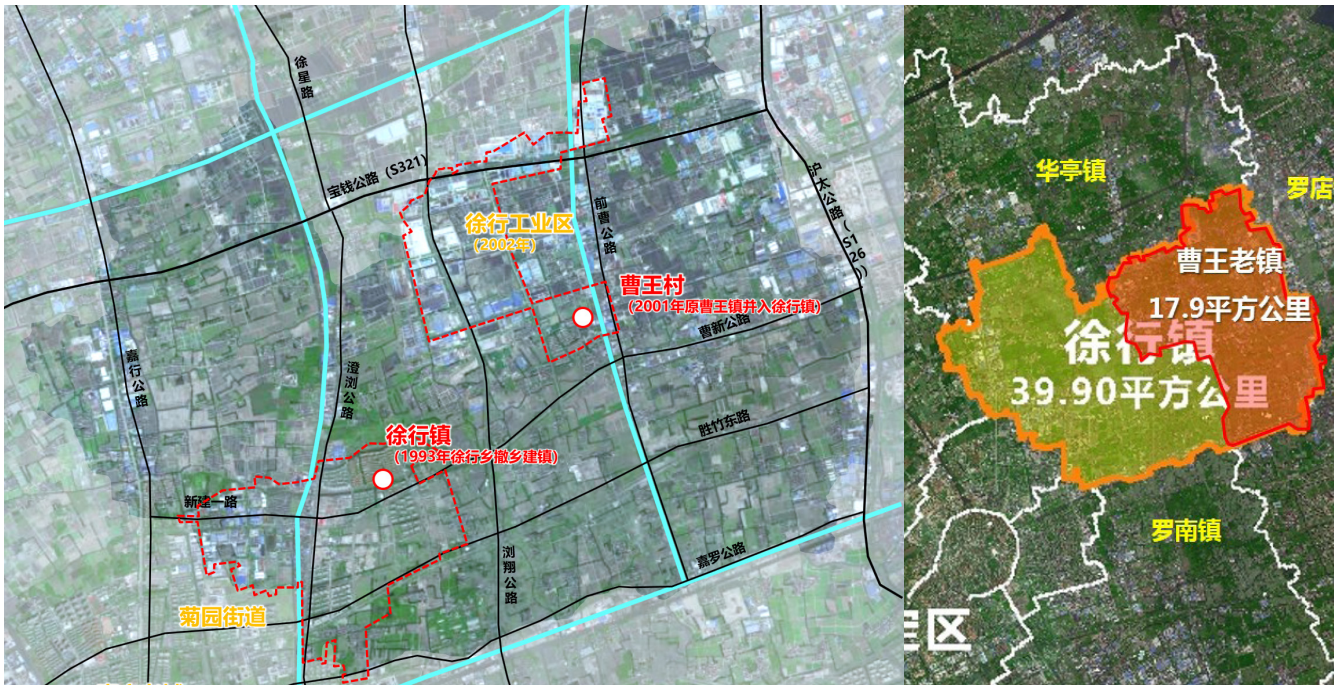
宝山区区总规

### 3. 撤制镇提升

曹王老镇在2001年撤制前，行政辖区面积17.9平方公里，人口1.4万人，辖红星、和桥、施庙、曹王、华东、俞湾、安新、潘桥、劳动9个行政村。2001年，曹王集镇工业总产值达到17.58亿元，实现利润0.85亿元。九十年代，曹王镇社会总产值曾位列全区第三。镇区依托前曹公路和蒲华塘两侧发展，形成了集农贸市场、企事业单位集聚的商业一条街。曹王镇的名字来源于曹王禅寺，旧曹王禅寺毁于抗日战争时期，后异地重建。曹王中心小学创办于光绪三十三年（1906年），是一所历史悠久的农村小学。

曹王老镇作为曾经社会经济发展较好的撤制镇，拥有较好的工业基础和相对完善的公服配套设施，人口集聚，密度较高，并有一定的历史文化遗存。在198工业减量化的大背景下，该地区需要从老镇复兴的角度，以收缩规模、转型发展为路径，寻求地区发展的新契机。

曹王老镇未来将依托徐行工业区与曹王社区两个城镇板块，形成产城融合、相辅相成的产业服务核心，同时辐射劳动路、沪太路沿线产业空间，支撑该片区产业的整体转型发展。



曹王老镇区位

## 4. 乡村振兴

未来通过农林水复合利用、减量用地留存发展、基本农田调划三个方面，将其打造成以生态田园为基底，以现代农旅为特色，集农业科技、农业观光、田园度假、健康养生、科创孵化等功能于一体的现代都市田园综合体。

徐行镇将依托伏虎田园综合体项目，通过产品与空间两个角度入手，推动乡村振兴。

进一步挖掘徐行草编、万金观赏鱼、永辉羊业、爱普香料、长征种业等特色农业品牌，优化整合资源，实现乡村产业模式的创新。同时，以伏虎村为基底建设田园综合体，联动三次产业，发展农村旅游，推行安居、美村、富民、生态提升四大策略。

推行田园综合体。以伏虎村为基底的田园综合体建设，联动三次产业，发展农村旅游，推行安居、美村、富民、生态提升四大策略。



伏虎田园综合体示意图

### 5. 产业转型

华荣科技股份有限公司，属于典型的徐行工业区的企业，该企业主要生产防爆电器，是国内知名的防爆器材供应商，2017年拥有1700个就业岗位，纳税1.8亿元。目前该企业缺乏与其员工生活标准相适应的人才公寓和相应生活配套设施。

AXL国际乐器公司，属于典型的徐行镇区中的企业，该企业主要生产钢琴、吉他等乐器，其产品在欧洲市场享有盛誉。由于生产工艺相对传统，生产效率难以大幅提升，未来将部分生产功能外迁，保留成品展示与组装调试等环节；同时，该企业设立乐器展示馆，并开设音乐培训课程，与镇区文化艺术活动相结合。

位于沪太路沿线的爱普香料集团有限公司，属于郊野单元中的转型企业，该企业主要生产食品添加香精，与众多下游食品生产企业存在产业链结。未来其生产环节将外迁至江西香都，原址保留其总部办公、销售展示与研发功能。

对于徐行工业区的企业，在立足自身发展的基础上，进一步提升其科创研发功能，形成行业标杆型企业的集聚区，通过完善其周边公共服务配套设施，创造更好的营商环境；对于徐行镇区中的企业，在鼓励自身向研发办公功能转型的同时，进一步加强与城镇功能的结合，提供具有特色的文化、体育、教育培训等公共服务；对于郊野单元中的工业企业，保留少数高产出、高税收、低污染的企业，保留少数区位较好的产业空间，其余工业企业或转型为非生产性产业，或逐步向产业园区集中。

推动沪太公路沿线产业转型，依托轨交7号线延伸站点，完善服务配套设施，衔接宝山罗店、罗泾和宝山工业区，引入新兴产业，对保留工业地块进行改造更新。

随着区域重大交通设施的建设，北沿江铁路、沪通铁路、S7公路、罗蕴河航道将从徐行东部穿越，未来在新建一路以南、罗蕴河以东地区，将预留货运枢纽设施。围绕该设施的建设，周边低效工业用地将进一步减量，并预留相关产业的发展空间。

产业发展类型	产业发展方向	重点企业
A: 徐行工业区的企业	保留生产、升级研发, 规划落实配套服务	华荣科技
B: 徐行镇区中的企业	转型生产+公共服务+研发	AXL国际乐器
C: 郊野单元中的转型企业	转型研发、公共服务	爱普股份
D: 郊野单元中的保留企业	保留高产出、高税收、低污染企业	兼顾企业和用地
E: 郊野单元中的拆除企业	拆除低产出、低税收、高污染企业	

### 徐行工业区的企业 华荣科技股份有限公司



#### 社会经济贡献大

- 创收1.8亿元税收
- 贡献1700人就业岗位

#### 配套设施缺乏

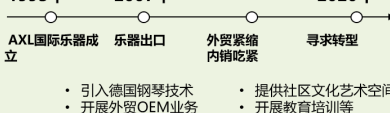
- 缺乏住宿和配套商业设施
- 员工落户及后续子女就学困难较大
- 公共交通出行困难, 公交间隔时间长。

**企业: 立足生产, 提升研发**  
**政府: 配套公服**

### 徐行镇区中的企业 AXL国际乐器



1993年      2007年      2020年



**企业: 产城融合, 文化服务**  
**政府: 配套公服**

### 郊野单元中的转型企业 爱普股份



#### 上海驰名——国内领先——国际布局



**企业: 生产外迁, 转型总部**  
**政府: 配套公服**

# 第一章 空间发展战略



# CHAPTER ONE SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY



## 第一节 发展目标

PLANNING OBJECTIVE



## 第二节 镇村体系

TOWNS AND VILLAGES SYSTEM



## 第三节 空间布局

SPATIAL LAYOUT

徐行镇属于嘉定区嘉北组团，是嘉定科创中心的核心功能区，是建设上海科创中心的重要组成部分。科技小镇的建设计划，对整个徐行镇发展提出了全新要求。现状徐行面临着生态薄弱、设施滞后的发展瓶颈，由于相关规划编制年代较早及实施过程中存在一些问题，在面向2035发展新理念的引导下，亟需通过本次总体规划的编制建立城镇发展新方向。



## 第一节 发展目标 Planning Objective

### 1. 总体目标:

#### 长三角科技特色小镇 沪北科技服务型的综合城镇

##### ● 发展成为嘉昆太地区的科技服务支点

徐行镇是承接嘉定区域科技服务的重要载体。上海周边多个“产业协作簇群”中，嘉昆太地区综合优势与发展潜力巨大，具有紧密的空间关系、扎实的产业基础、成熟的基础设施。嘉定应以差异化导向，率先以科技引领产业升级构建长三角科技特色小镇。

##### ● 发展成为嘉定科创中心核心功能区

徐行镇依托嘉定区科技研发资源和创新服务平台，以徐行科技小镇为基地，成为新兴产业发展和宜居宜业的示范区。以“武乡科谷、沪北智芯”为发展目标，承担“产学研用合作示范区”职能。

##### ● 发展成为特色产业标杆与乡村振兴示范区

徐行镇依托良好的交通区位和沪太路产业发展带的辐射带动，积极推动产业转型。推进曹王撤制镇社区更新改造，发展以智慧传媒、文化创意及休闲度假为特色的上海北郊最具活力的产业基地；加快伏虎田园综合体建设，发展成为具有江南水乡特色的乡村振兴产业示范区。

##### ● 发展成为“绿色、科技、智慧、休闲、乐活”的新市镇

徐行镇开发建设将紧紧围绕“生态保护、产业发展、城镇建设、基础设施、社会配套”的基本任务，实现徐行镇发展目标，快速推进城镇化进程、实现产城融合发展、不断提升居民生活水平。

徐行镇综合发展指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2025年	2035年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	8.2	8.0	7.0
土地利用	2	耕地保有量	万亩	控制	-	2.08	2.08
	3	永久基本农田保护任务	万亩	控制	-	1.64	1.64
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	-	44	167
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	-	69	586
	6	现状建设用地减量化面积	公顷	控制	-	110	687
	7	生态保护红线面积	公顷	控制	-	0	0
	8	生态空间面积	公顷	控制	-	3154	3194
	9	三类生态空间建设用地比例	%	控制	-	34	22
	10	城市开发边界面积	公顷	控制	-	687	687
	11	建设用地总规模	公顷	控制	-	1720	1400
	12	城市开发边界内新增建设用地面积	公顷	控制	-	15	125
	13	文化保护控制线范围	公顷	控制	-	23.14	23.14
	历史文化保护	14	历史文化风貌区面积	平方公里	控制	0	0
15		风貌保护街坊面积	平方公里	控制	0	0	0
16		风貌保护道路（街巷）	条	控制	0	0	0
17		风貌保护河道	条	控制	0	0	0
18		保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	1	1	1
住房保障	19	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	引导	-	-	≥20%
	20	新增住房中，中小套型占比	%	引导	-	-	≥80%
	21	保障性住房套数占全区住房总套数比例	%	控制	-	-	1.8%

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2025年	2035年
	22	新增住宅适老型达标率	%	引导	-	80	100
公共服务设施保障	23	文教体卫、养老等社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率	%	控制	-	-	100
	24	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	-	1	3
	25	60岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	-	-	0.04
	26	人均养老用地	平方米/人	控制	-	0.48	0.53
	27	城市社区综合服务设施（文化、体育、医疗设施）覆盖率	%	控制	-	-	100
	28	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	-	-	95
	29	人均教育用地	平方米/人	控制	2.01	1.90	2.29
	30	人均体育用地	平方米/人	控制	0	0.19	0.20
	31	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.25	0.25	0.52
	32	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	-	80	90
	33	社区级文化设施覆盖率	%	引导	-	85	90
	开放空间保障	34	骨干绿道长度	公里	控制	-	-
35		生态、生活岸线占比	%	控制	-	-	≥90
36		镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	-	100	100
37		人均公园绿地面积	平方米/人	控制	0.11	14	15
38		400平米以上的公园和广场的5分钟步行可达覆盖率	%	控制	-	-	80
综合交通	39	路网密度	公里/平方公里	引导	-	-	4.6
	40	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	-	60	75
	41	公共交通占全方式出行比例	%	引导	-	20	40
	42	个体机动化交通出行比例	%	引导	-	15	10
	43	公交线网密度	公里/平方公里	引导	-	-	2.1
生态低碳安全	44	森林覆盖率	%	控制	-	-	25
	45	河湖水面率	%	控制	8.9	-	11.42
	46	水域面积	平方公里	控制	3.5	3.3	5.6
	47	水功能区达标率	%	控制	-	78	100
	48	公交站点300米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	-	85	95
	49	职住平衡指数		控制	-	-	≥100
	50	轨交站点600米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	-	50、60、65	50、60、65
	51	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	-	-	3
	52	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	-	100	100
	53	消防责任区5分钟到达覆盖率	%	控制	-	100	100
	54	院前紧急呼救8分钟到达责任区	%	控制	-	100	100
	55	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	-	100	100
	56	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	控制	-	100	100
	57	年径流总量控制率	%	引导	-	90	100
	58	区域环境噪声符合声环境功能达标率	%	控制	-	90	100
	59	固体废弃物资源化利用率	%	控制	-	95	100
	60	城乡污水处理率	%	控制	-	95	100
	61	固废无害化处理率	%	控制	-	95	100
62	垃圾无害化处理率	%	控制	-	95	100	
63	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	引导	-	576	225	
64	人均综合用电量	度/人	引导	-	1.8-2.7千瓦	1.8-2.7千瓦	
65	人均综合用水量	立方米/人	引导	-	350	350	
产业发展	66	工业用地占比	%	控制	41	14	6
	67	存量工业用地减量化比例	%	控制	-	12	56



## 第二节 镇村体系 Towns And Villages System

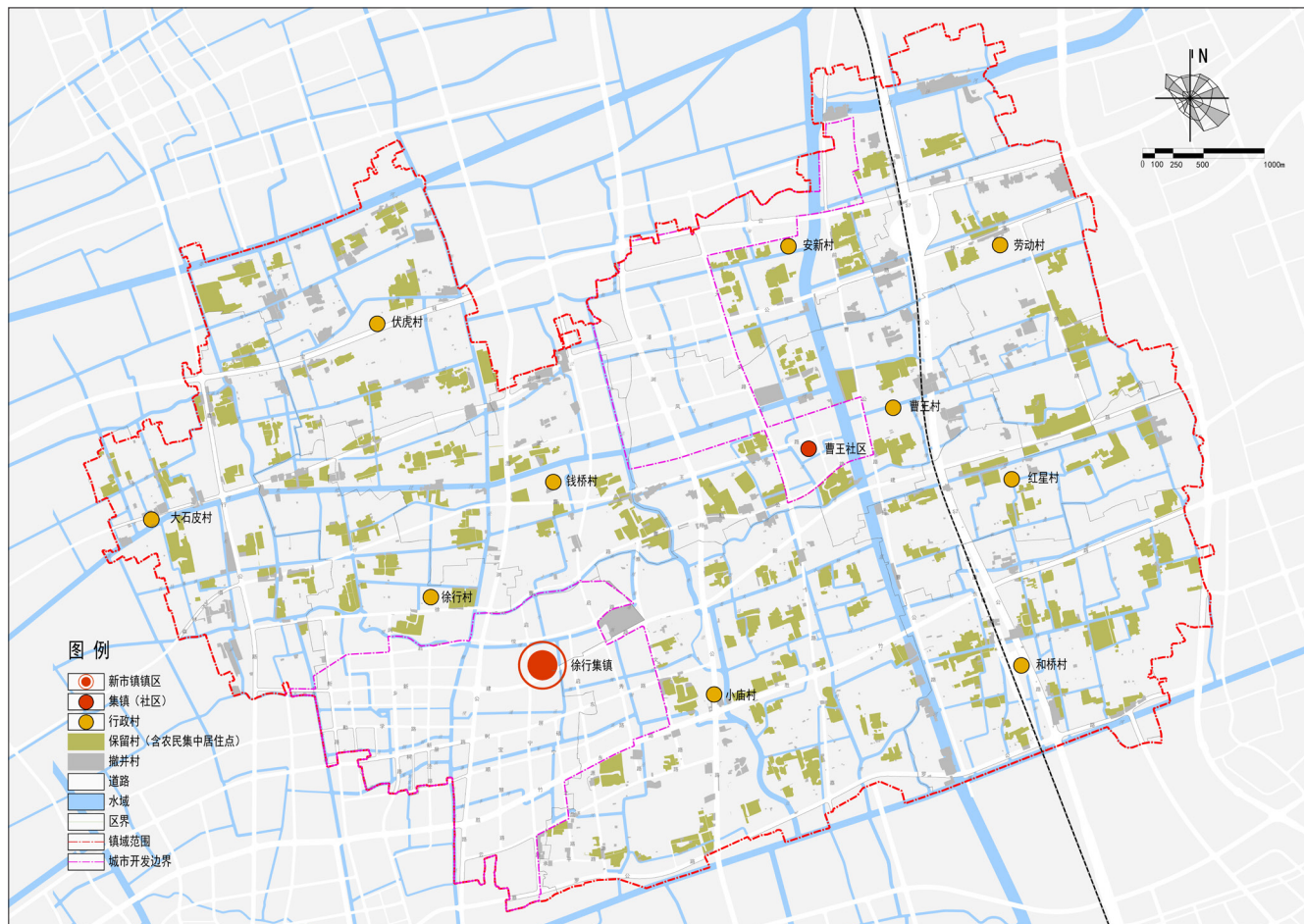
至2017年，徐行镇镇域常住人口规模8.2万人，户籍人口3.1万人，户籍人口中农业人口2.1万人，非农户籍人口1.0万人。

至2035年，规划镇域常住人口规模7.0万人，其中，规划城镇人口5.6万人，农村人口约1.4万人<sup>2</sup>。另外，外来人口约0.6万人，居住在镇区。

根据《徐行镇郊野单元规划（2017-2035年）》，徐行镇村庄以保留为主，部分平移归并。以徐行新市镇镇区为核心，镇域范围内有10个行政村，

规划镇村体系由“1个新市镇镇区-1个曹王社区-10个行政村”组成。10个行政村包括：小庙村、钱桥村、徐行村、大石皮村、伏虎村、和桥村、红星村、曹王村、劳动村、安新村，以农业生产、生态保育、旅游休闲功能为主。

2. 根据《上海市嘉定区徐行镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》农村户数为0.71万户，本次规划预估农村人口1.4万人。



镇村体系规划图

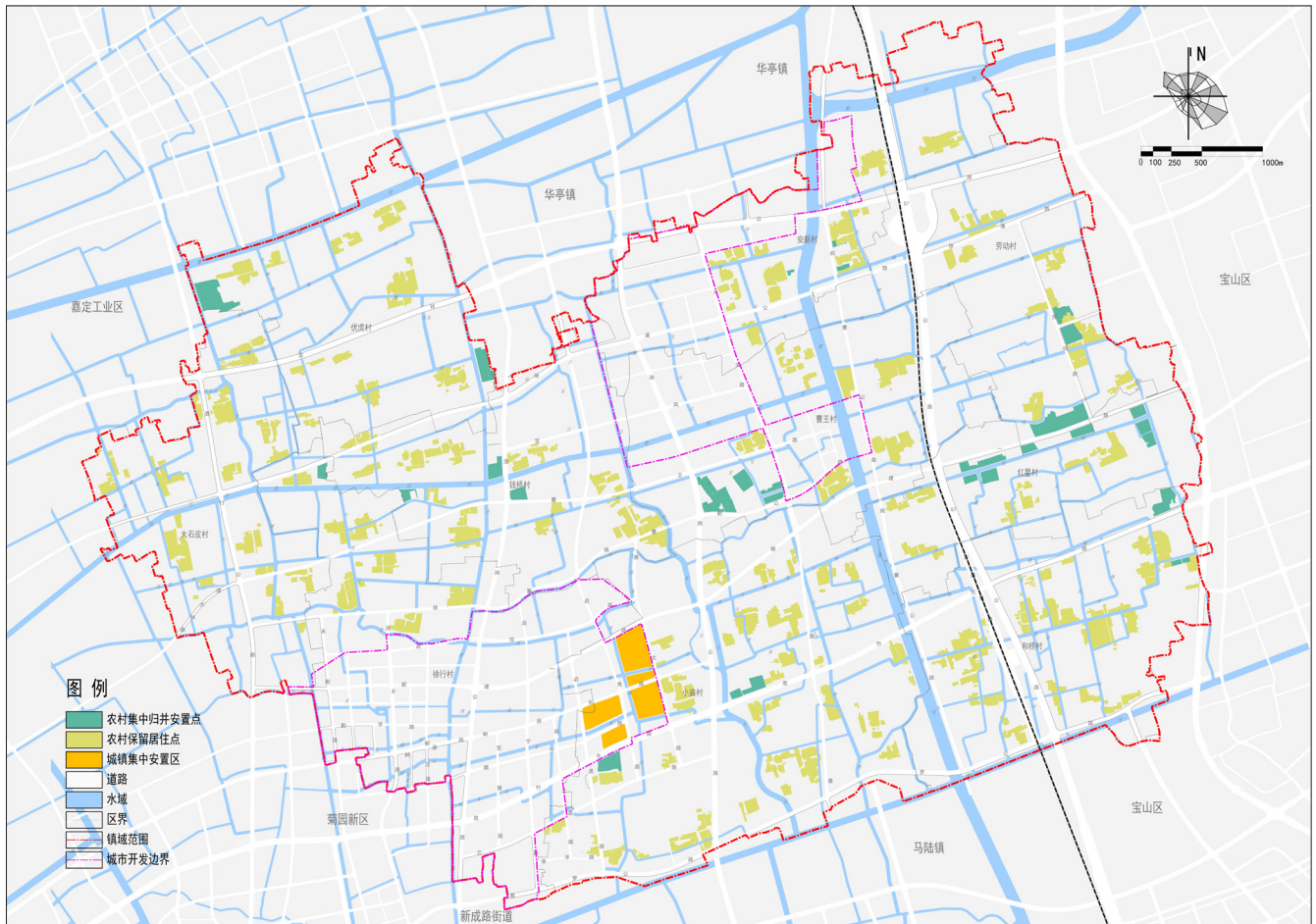
“E” 城镇集中安置区——规划落实2处“E”点。

“X” 农村集中归并点——规划形成11处“X”点。

“Y” 农村保留居住点——规划13处“Y”点。保留自然村落主要分布在伏虎村、大石皮村、徐行村、钱桥村、曹王村、小庙村、和桥村、劳动村、红星村、安新村内。<sup>3</sup>

随着城镇化进程的不断推进，徐行镇未来应进一步集中发展，乡村地区除保留已建成的农民集中居住以外，剩余农村居民点逐步向城镇集中。综合考虑上位规划要求、村庄发展条件和镇村意愿，优化镇区公服设施布局，调整“E”城镇集中安置区部分地块位置，规划形成“2E+11X+13Y”的镇村体系。

### 3. 引自《上海市嘉定区徐行镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》



镇级村庄布局规划图



## 第三节 空间布局 Spatial Layout

### 1. 空间结构：一核三区，双心绿环，水路并轴

- **一核三区**

围绕徐行镇发展核心，分别形成科技小镇片区、田园综合示范区、产城融合示范区。

- **双心绿环**

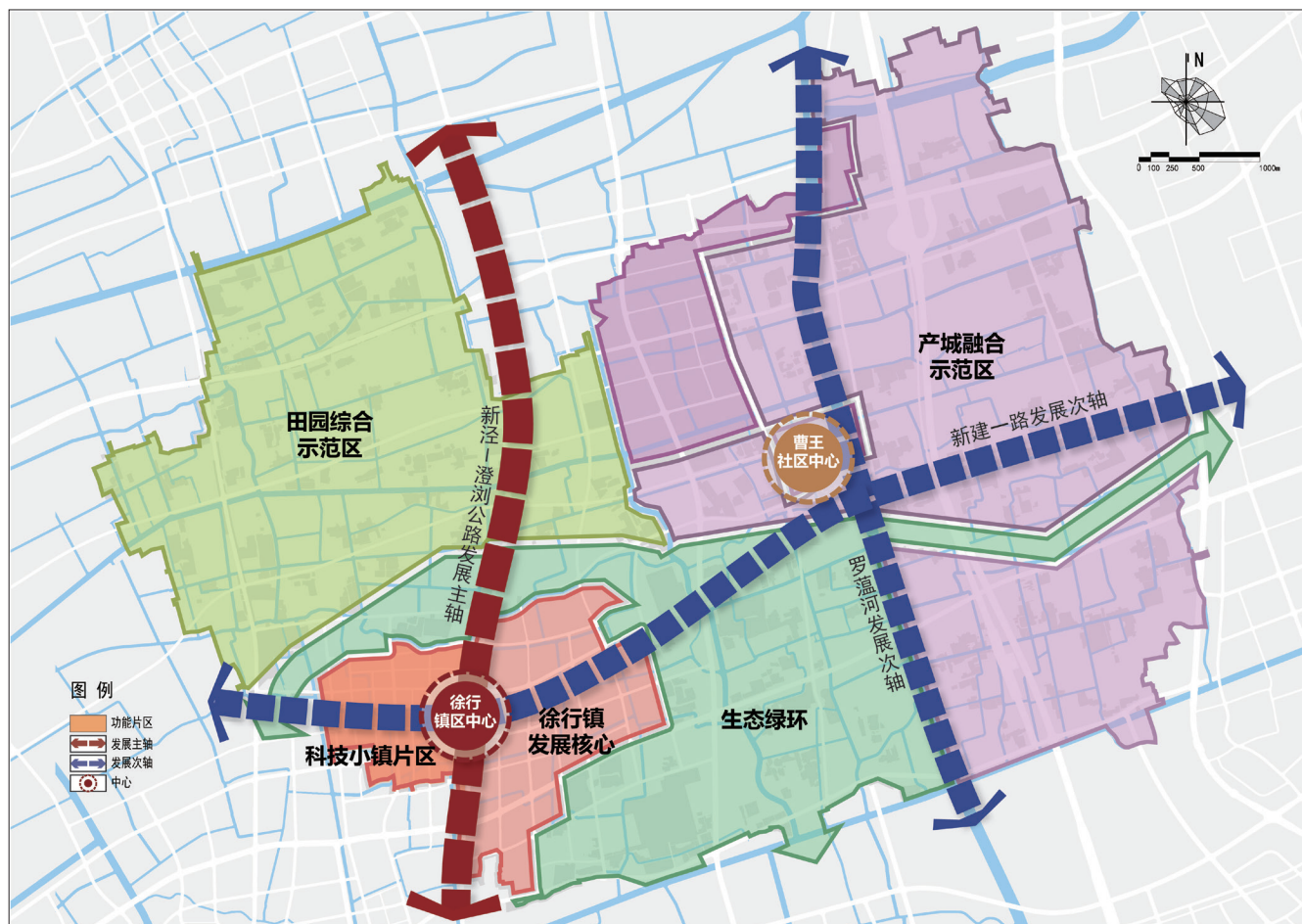
徐行镇区中心：依托中心镇区，发展成为徐行镇的行政、生活、文化中心，为徐行镇和周边区域提供服务。

曹王社区中心：通过更新改造，逐步发展成为产城融合的示范中心。

生态绿环：是嘉定环城生态走廊的一部分，两大中心间的生态区。

- **水路并轴**

南北向串联徐行镇区中心，形成新泾—澄浏公路发展主轴；东西向串联曹王社区中心，形成新建一路发展次轴；南北向形成罗蕴河发展次轴。



空间结构规划图

## 2. 功能布局

徐行镇的发展围绕“一核三区”展开。

### ● 徐行镇发展核心

徐行镇发展核心指澄浏公路以东镇区，现状建设集中在澄浏公路以东、新建一路以北，以居住用地、行政办公用地和城中村为主，分布少量商业设施。

规划该片区沿新建一路、澄浏公路十字轴带发展，依托现有徐行镇区公服设施，成为徐行镇的行政办公、生活居住、文化医疗教育服务中心，集中解决农民进镇安置问题。

### ● 科技小镇片区

科技小镇片区指澄浏公路以西镇区，现状建设集中在澄浏公路、新建一路两侧，以文化设施用地、工业用地和城中村为主。

澄浏公路以西、新建一路两侧聚焦科创承载区功能建设，以科创研发、商务办公功能为主导，为嘉定科创中心核心功能区承载地，承担“产学研用合作示范区”职能。围绕中央公园，集中布局绿地，塑造核心区中心景观，注重绿色生态发展，提升宜居宜业的生活品质。

澄浏公路以西、新泾河两侧，重点围绕徐行老街，营造高品质文化精品地段，恢复观音桥等重要历史地标，保持历史空间肌理，对徐行老街进行整体改造，保留徐行草编创意园，增设草编博物馆、文创街区与商业设施。

### ● 田园综合示范片区

田园综合示范区指徐行工业区以西、镇区北侧地区，包括伏虎村、钱桥村、大石皮村，现状以工业用地、教育科研用地和农村宅基地为主。

规划该片区依托伏虎村田园综合体建设，以生态保护和乡村振兴为导向。推行四大策略，即居民点布局优化、乡村住宅更新的安居计划；完善配套服务、人居环境改善的美村计划；乡村资源盘活、农业创新发展、本地农民增收的富民计划；生态水绿田园、江南水乡风貌的生态提升。

### ● 产城融合示范片区

指徐行镇东侧，包括徐行工业区、曹王村、劳动村、安新村、红星村、和桥村。现状以工业用地和农村宅基地为主。

规划该片区将打造特色标杆企业集聚地和公共服务配套区，结合产业转型发展、撤制镇镇区建设与国土空间整治，提升土地资源利用效率与空间环境品质，划分为三大发展组团。

(1) 徐行工业区与曹王社区。徐行工业区现状产业发展较好，已集聚包括华荣科技等一批国内标杆型专业机械制造公司，但产业配套较为薄弱。

规划其定位在产业发展方面，打造特色标杆企业集聚地，以机械制造产业为特色、生产与生态平衡、可持续发展的精品制造业工业园区；在园区品质方面，提升园区生活配套，由曹王社区支撑其生活配套服务。

规划发展模式为园区、社区、村庄三片融合发展，分别形成1处产业社区中心和多处活动中心。其中，工业园区的产业社区中心提供人才公寓、商业食堂、公园、文体设施等公服配套；曹王社区按照产业配套居住生活组团和较为完善的公服设施；村庄片区利用存量闲置用地建设产业社区中心，利用剩余农民住房做租赁式人才公寓，统一管理。

（2）沪太路沿线产业组团。现状沿沪太路产业发展带分布大量的工业用地，产业用地亟待转型。该组团为曹王老镇镇域范围，曹王老镇历史文化丰富，产业基础较好，撤制以后，发展逐渐缓慢，且大部分工业以低端加工型为主。

在198工业减量化的大背景下，该地区需要从老镇复兴的角度，以收缩规模、转型发展为路径，依托劳动路、沪太路沿线产业空间，支撑该片区产业的整体转型发展。

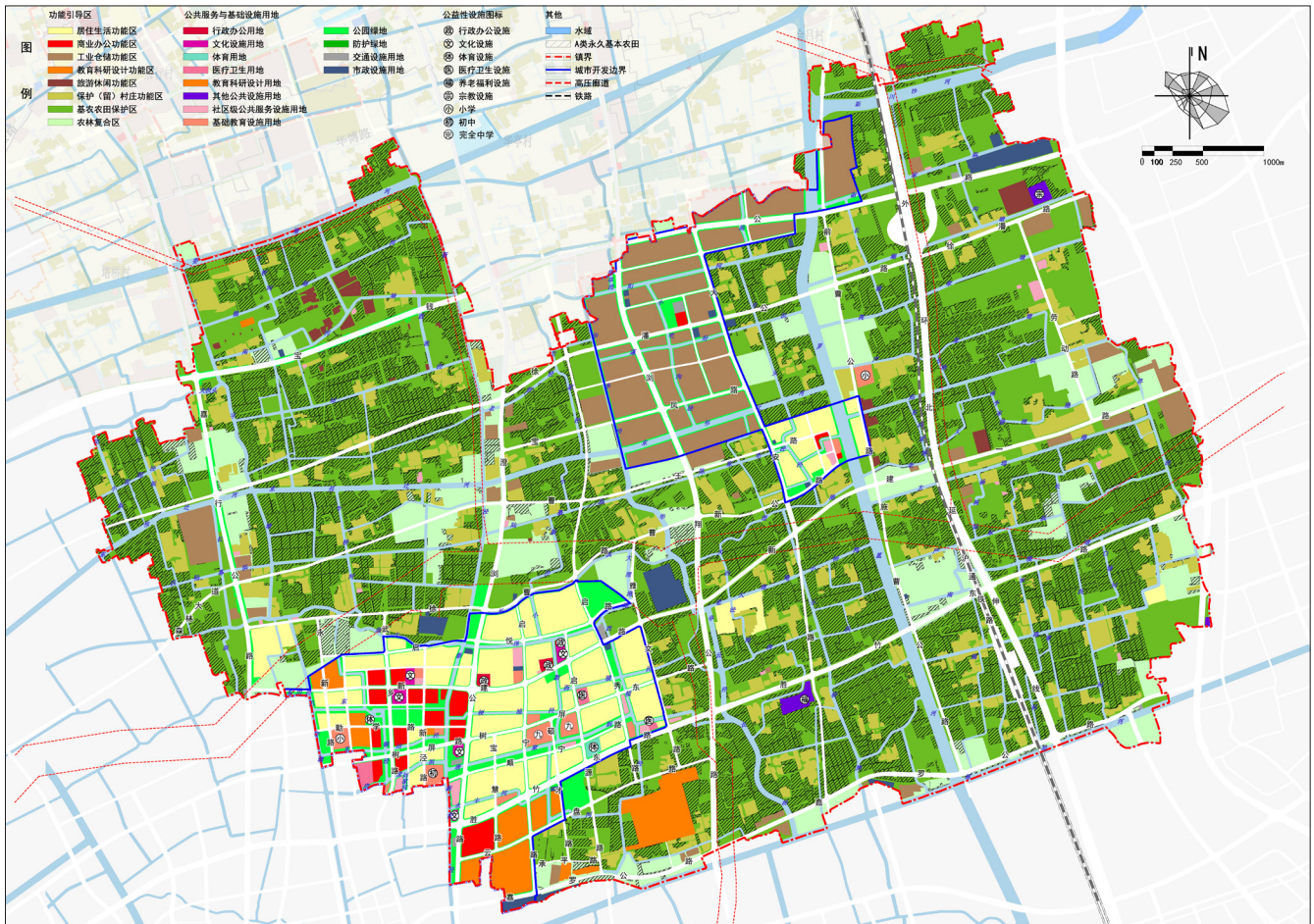
（3）发展预留组团。根据《上海市城市总体规划(2017-2035年)》及嘉定区总规，徐行镇域内规划设置三位一体的上海市级货运枢纽，预留交通设施和产业用地。

罗蕴河是上海建设国际航运中心的“一环十射”高等级航道之一，规划港区为干散货内河港区，区总规规划拓宽至96米。结合沪通铁路、北沿江铁路，规划新增徐行站，与沪通铁路徐行货站结合设置，提供省际货运集散和公铁联运服务。规划的S7公路纵贯徐行镇东部地区，于宝钱公路设置一组出入匝道，向南联系虹桥交通枢纽以及闵行、奉贤等地区、向北可达崇明区。

### 3. 土地使用

根据上位规划要求，本规划需明确建设用地管制分区。城市开发边界以内均为城镇工矿用地687公顷，其中城镇建设用地面积627公顷，河湖水面面积60公顷。

城市开发边界以外用地面积总计3303公顷。其中，建设用地区域为其他建设用地区，面积770公顷；农用地面积2036公顷，河湖水面面积497公顷。



土地使用规划图

## 第二章 土地综合利用

---



# CHAPTER TWO

## COMPREHENSIVE LAND USE



### 第一节 耕地与基本农田保护

PROTECTION OF CULTIVATED LAND AND BASIC FARMLAND



### 第二节 生态保护空间

ECOLOGICAL SPACE PROTECTION



### 第三节 城市开发边界

URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY



### 第四节 文化保护控制线

CULTURAL PROTECTION CONTROL LINE



### 第五节 特定政策区

SPECIFIC POLICY AREA

土地资源紧约束已成为发展新常态，徐行建设用地有待减量，产业发展需要空间。稀缺的土地资源、高昂的土地成本，迫使城镇土地利用必须要“精打细算”。城镇空间层面的资源集成与“多规融合”是确保徐行可持续发展的基础，在城市管理更为“精准”的当下，规划着眼于盘整家底，统筹利用城镇空间，提高土地使用效益，实现保护与发展的共赢。



## 第一节 耕地与基本农田保护

### Protection Of Cultivated Land And Basic Farmland

#### 1. 永久基本农田保护

根据市局下发的“各区202万亩耕地及150万亩永久基本农田”方案，徐行镇基本农田图斑面积为1093公顷，约1.64万亩。因此，本规划划定的基农图斑面积约为1.64万亩。结合徐行镇未来发展需求，考虑村庄迁并等问题，规划在专项规划的基础上对徐行镇基本农田图斑适当调整，在保证总量不减少的前提下对基本农田布局进行适当优化，原则上基本农田应优先集中布局在基本农田保护区内，保护区外基本农田减少的图斑面积应小于保护区内增加的基本农田图斑面积。永久基本农田、基本农田储备区划定方案未来将考虑与第三次国土调查成果衔接，进行最终划定。

按照空间布局和功能差异性，应将基本农田保护区进一步划分为生产型和生态型基本农田保护区两类。生产型基本农田保护区是指以粮食和蔬菜等生产功能为主、布局集中连片的基本农田保护区域；生态型基本农田保护区是以保护区域生态空间为主，兼顾粮食和食品生产，布局相对集中连片的基本农田保护区域。徐行镇的基本农田保护区包含生产型基本农田保护区和生态型基本农田保护区。

#### 2. 耕地保护

本次规划基础要素底版——国土二调现状基准年的林地为133公顷，因区级下发永久基本农田占用林地约13公顷，因城市开发边界内新增建设用地占用林地约9公顷，因S7公路、宝钱公路、曹王路和沪通铁路的红线占用林地约13公顷，因云长泾、东祁迁河、罗蕴河、车头泾、南横塘、严家浜的河道蓝线占用林地约14公顷。因此，规划在保留现状林地84公顷的基础上，纳入城市开发边界外瞻仰景观绿地26公顷作为补充林地，纳入近期计划实施的林地约33公顷，主要分布在练祁河、胜竹东路沿线。共计规划林地面积约143公顷。

至2025年徐行镇规划耕地保有量2.08万亩，满足任务书中耕地保有量为2.08万亩和区总规中耕地保有量2.06万亩要求。规划建设占用耕地175公顷。鼓励通过综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态环境。按照耕地“占一补一”的原则，通过土地整治补充耕地义务量为641公顷，其中土地整理补充耕地潜力51公顷，土地复垦补充耕地566公顷，土地开发24公顷。



### 3. 农业生产布局

徐行镇农业用地以蔬菜和粮食生产为主。徐行镇农业生产功能将提升升级，未来在保护基本农田的基础上，注重生产方式的规模化、绿色化，农业产品的品牌化、特色化，引入集中化统一管理模式，提升农业生产水平。

鼓励优先种植需肥需药量低、环境效益突出的蔬菜品种，推广低毒、低残留农业使用补助试点经验，开展农作物病虫害绿色防控和统防统治，避免农业生产对生态环境产生负面影响。

基本农田保护区保护面积表

基本农田保护区编号	基本农田保护区面积（公顷）
1	930
2	526
3	873
4	297
小计	2626

土地整治规划表

类型	调整至地类（公顷）		合计（公顷）
	耕地		
1、土地整理	69		69
2、土地复垦	496		496
3、土地开发	21		21
4、其他	0		0
合计	586		586

耕地占补平衡表（2025年）

	规划期间补充耕地面积					规划期间减少耕地面积				规划期间净增 (+) 减 (-)
	增加 合计	土地 整理	土地 复垦	土地 开发	其他	减少 合计	建设 占用	农业结构调整 和生态退耕	其他	
规划期	134	53	26	55	0	48	43	5	0	86



## 第二节 生态空间保护 Ecological Space Protection

### 1. 三类生态空间

根据区总规，三类生态空间为城市开发边界外除一类、二类生态空间外的其他重要结构性生态空间，包括永久基本农田、林地、湖泊河道、野生动物栖息地等生态保护区，以及饮用水水源二级保护区、近郊绿环、生态间隔带、生态走廊和外环绿带等生态修复区。其管控要求为，三类生态空间划入限制建设区予以管控，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，确保控制线工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地的落实。

徐行镇规划无一类生态空间和二类生态空间，规划三类生态空间包括：区级嘉定环城生态廊道、市级嘉宝生态廊道、永久基本农田。

●**市级嘉宝生态廊道**：位于启源路（镇界-曹王路）、浏翔公路（曹王路-镇界）以东，面积为1862公顷，占徐行镇三类生态空间的60.0%。范围内建设用地面积424公顷，建设用地比例控制在23%，远期减量化目标为384公顷。

●**区级嘉定环城生态廊道**：位于娄塘河以南，启源路（镇界-曹王路）、浏翔公路（曹王路-镇界）以西，面积为1199公顷，占徐行镇三类生态空间的38.6%。范围内建设用地面积为257公顷，建设用地比例控制在21%，远期减量化目标为183公顷。

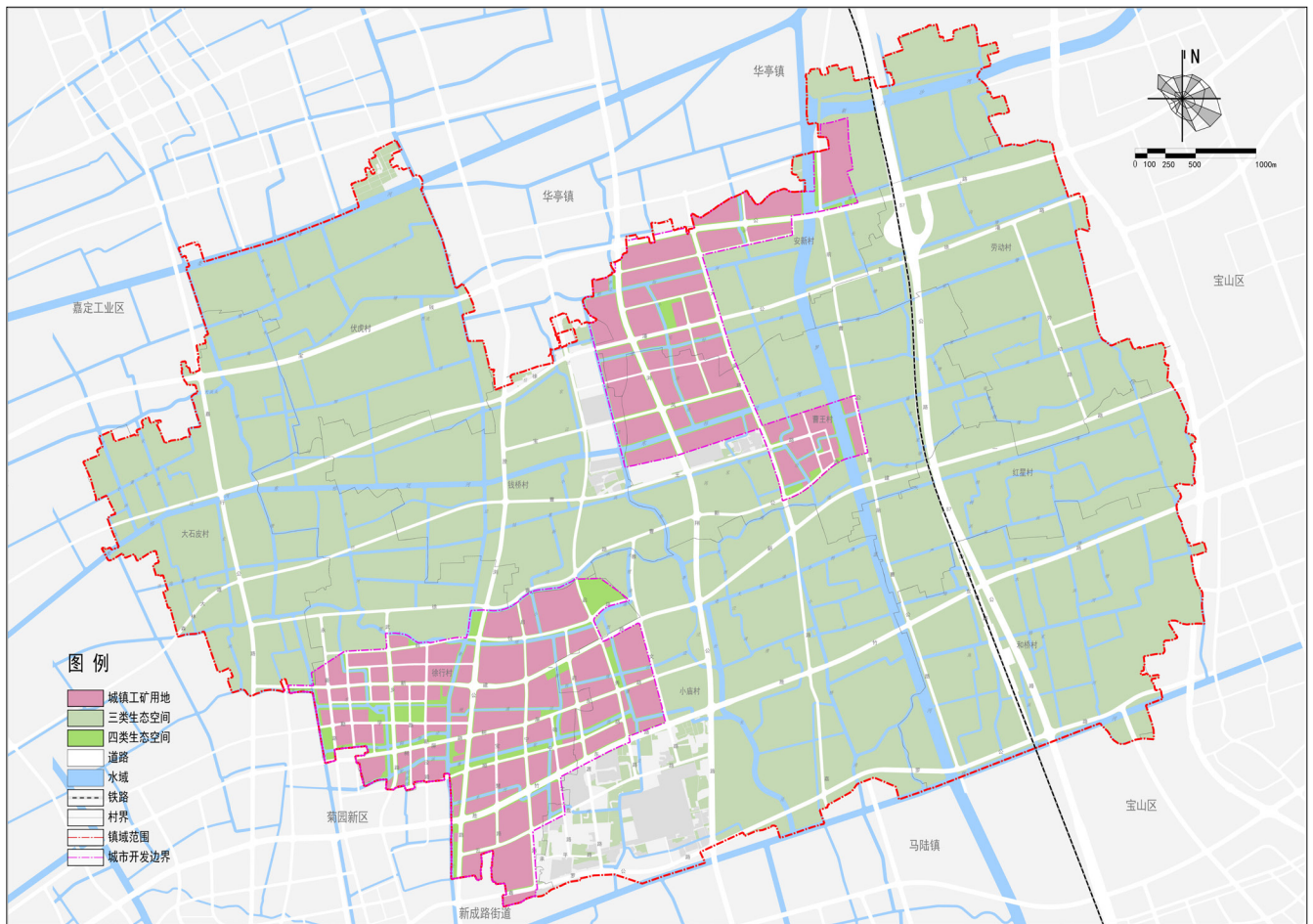
●**永久基本农田**：永久基本农田面积为1093公顷，其中，位于市级生态廊道范围内645公顷，位于区级生态廊道范围内408公顷。其他永久基本农田40公顷，占徐行镇三类生态空间的1.4%，位于徐行镇区南侧。

### 2. 四类生态空间

徐行镇规划四类生态空间为城市开发边界内的结构性生态空间，作为城市公共绿地严格保护，着力提升其生态功能和品质。

本次规划基础要素底版——国土二调现状基准年的生态休闲绿地为107公顷，主要是瞻仰景观绿地。本次规划因道路红线及河道蓝线占用现状生态休闲绿地约9公顷，因林地占用现状生态休闲绿地3公顷。

为了缓解公园绿地不足的问题，目前镇区东北处利用现状农村居民点用地实施了一处公园，面积约7公顷；镇区北侧澄浏公路西侧利用现状耕地实施了一处公园，面积约3公顷。至2035年，规划公共绿地105公顷，其中城市开发边界内公共绿地91公顷。规划四类生态空间面积为91公顷，其中保留现状生态休闲绿地约24公顷，新增公园绿地67公顷。



生态空间规划图



### 第三节 城市开发边界 Urban Development Boundary

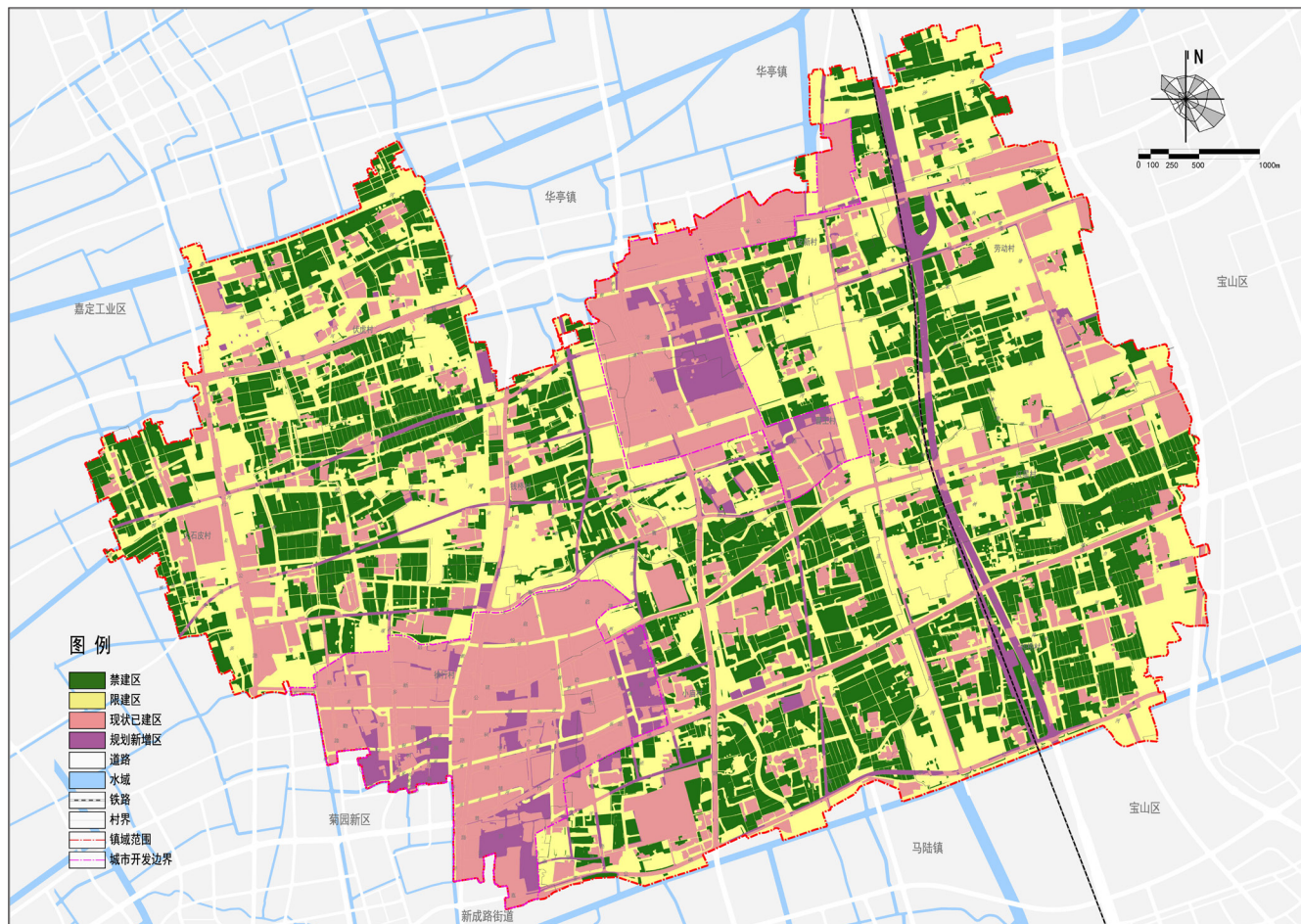
#### 1. 城市开发边界

落实上位规划要求，根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界范围。城市开发边界以内为城镇工矿用地，共计687公顷；城市开发边界以外为基本农田保护区、其它农地区和其它建设用地区等，共计3303公顷。

镇域现状建设用地面积1781公顷。其中，城市开发边界内的建设用地面积508公顷，城市开发边界外的建设用地1273公顷。城市开发边界外规划773公顷的建设用地，主要为宅基地、交通设施用地、旅游休闲组团用地等。规

划期内，拆除656公顷建设用地，包括工业用地、宅基地和其他建设用地。规划镇域建设用地总规模不超过1400公顷。根据区总规下发城市开发边界范围约为642公顷，由于徐行科技小镇在徐行镇区西北侧增加面积约为15公顷、徐行镇区东北侧现状已建城镇公园面积约为7公顷、现状企业工业转型升级成智能科技产业园的重点项目23公顷，规划徐行镇城市开发边界面积约为687公顷。

远期，建设用地总规模不得超过1400公顷。



管制分区图

城市开发边界内，远期建设用地规模不得超过627公顷。城市开发边界外，远期建设用地规模不得超过773公顷。

落实上位规划并根据实际建设要求，划定城市开发边界范围。同时，划定现状已建区、允许建设区、有条件建设区、限建区，考虑到徐行的情况，无禁建区。

## 2. 现状已建区

分析现状建设用地布局情况，通过增减挂钩分析，划定现状建设用地中规划保留的区域为现状已建区，面积共1134公顷，其中城市开发边界内502公顷，城市开发边界外632公顷。

## 3. 规划新增区

徐行镇通过对城市开发边界外的建设用地减量化获得新增建设用地区域，新增建设用地面积

共266公顷，其中城市开发边界内125公顷，城市开发边界外141公顷。

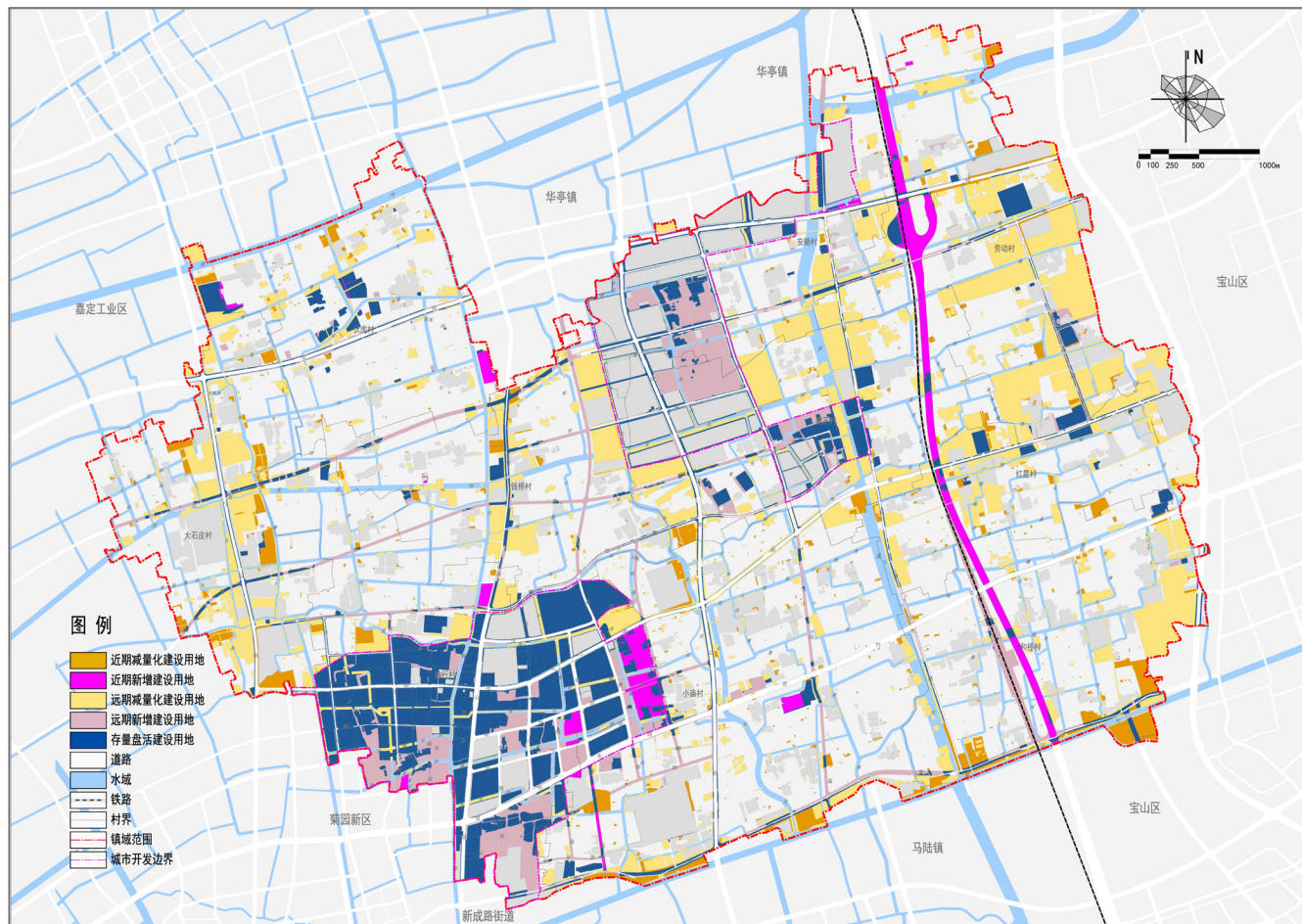
根据规划要求，远期减量化目标为647公顷，主要位于城市开发边界外。

## 4. 限建区

限建区是指徐行镇镇域内除现状已建区、规划新增区以及禁建区外的区域，面积为1497公顷。

## 5. 禁建区

禁建区是徐行镇域内基本农田保护区划定的区域，应严格按照相关要求执行保护要求，禁止无关的建设行为，禁建区面积为1093公顷。



建设用地减量化规划图



## 第四节 文化保护控制线 Cultural Protection Control Line

### 1. 文化保护控制线划定

徐行镇内划定文化保护控制线，面积共计23.14公顷。

### 2. 历史文化遗产保护控制线

赵氏住宅坐东朝西，面宽二间，砖木结构二层楼，悬山式，雌毛脊，小青瓦屋面。六步架，穿斗、抬梁混合式架构，转角楼梯。此赵氏住宅原为商住两用，在嘉定传统民居中具有一定的代表性，对研究当地人文历史、建筑艺术等具有一定价值。

赵氏住宅，位于徐行镇老街46号，区级文保单位，始建于民国时期，距今已七十多年。2015年经上海市文物局专家评审，2016年核定公布为嘉定区文物保护单位，是徐行地区现存最老的砖木混合结构房屋。

对于历史文化设施，注意科学保护和科学修复。



徐行老街历史文脉

### 3. 自然（文化）景观保护控制线

明弘治年（1488年）开挖蒲鞋塘，蒲鞋塘（后称蒲华塘）一带产蒲草，徐行曹王一带户户做蒲鞋（早在1000多年前的唐代，黄草编织品已成为朝廷贡品之一）。

明永乐年（1405年）建曹王庙（现曹王庙为现代新建），曹王镇因此得名（在淞沪战役中尽毁）。

明嘉靖年（1522年），“新”开新泾，成为连接浏河与练祁河的航道。

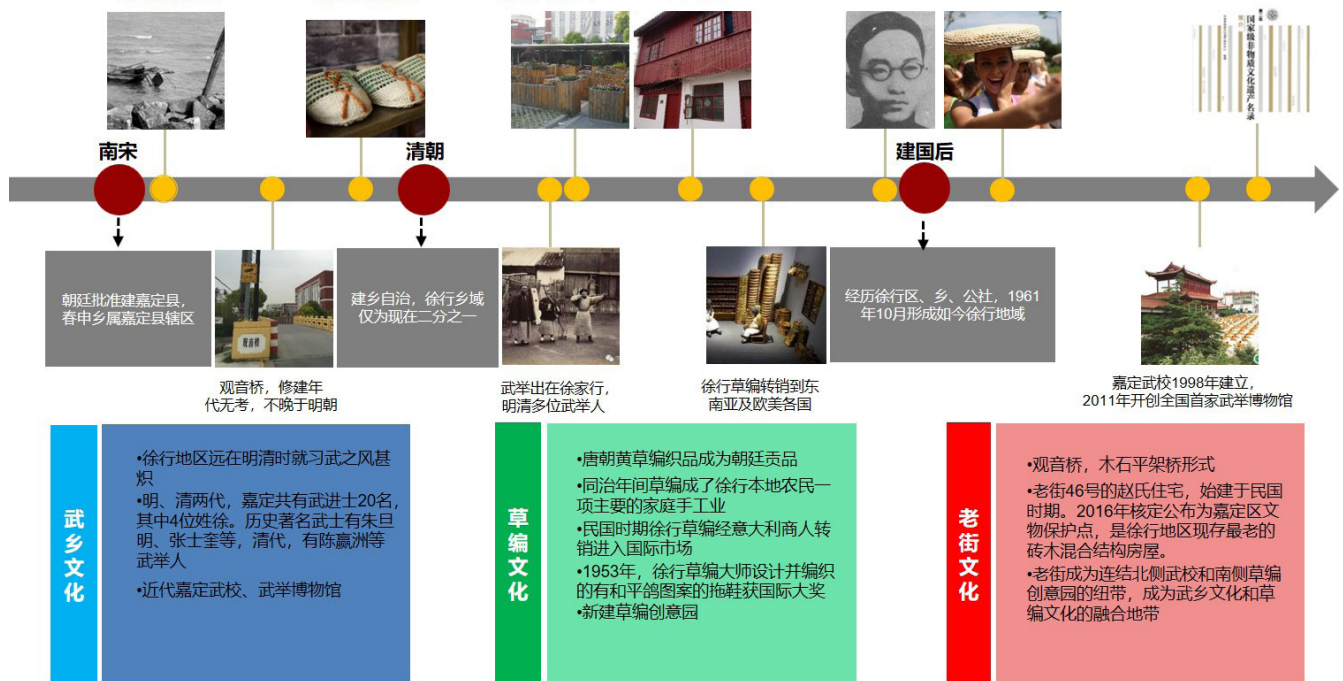
明万历年（1573年），徐冕开米行，称徐家行，徐行镇由此得名，后在徐行老街与观音桥一带形成布市与蒲鞋市（老街保留至今）。

民国（1914年）镇北建徐行小学，1925年迁至今天的位置。民国（1930年）建澄浏公路。

建国后（1950年）组建徐行工艺品厂。

2008年，徐行草编成为国家级非遗。

徐行镇列入古树名木后续资源树木树龄均为80年，其中小庙村494号南2棵，核工业第八研究所45棵。



## 第二章 土地综合利用

规划徐行镇古树名木后续资源保护范围、新泾河（镇区段）及徐行老街、徐行碉堡群纳入自然文化景观，以文化功能为主，商业功能为辅，并加强其生态功能。自然（文化）景观保护控制线范围19.68公顷。

徐行镇古树后续资源汇总表

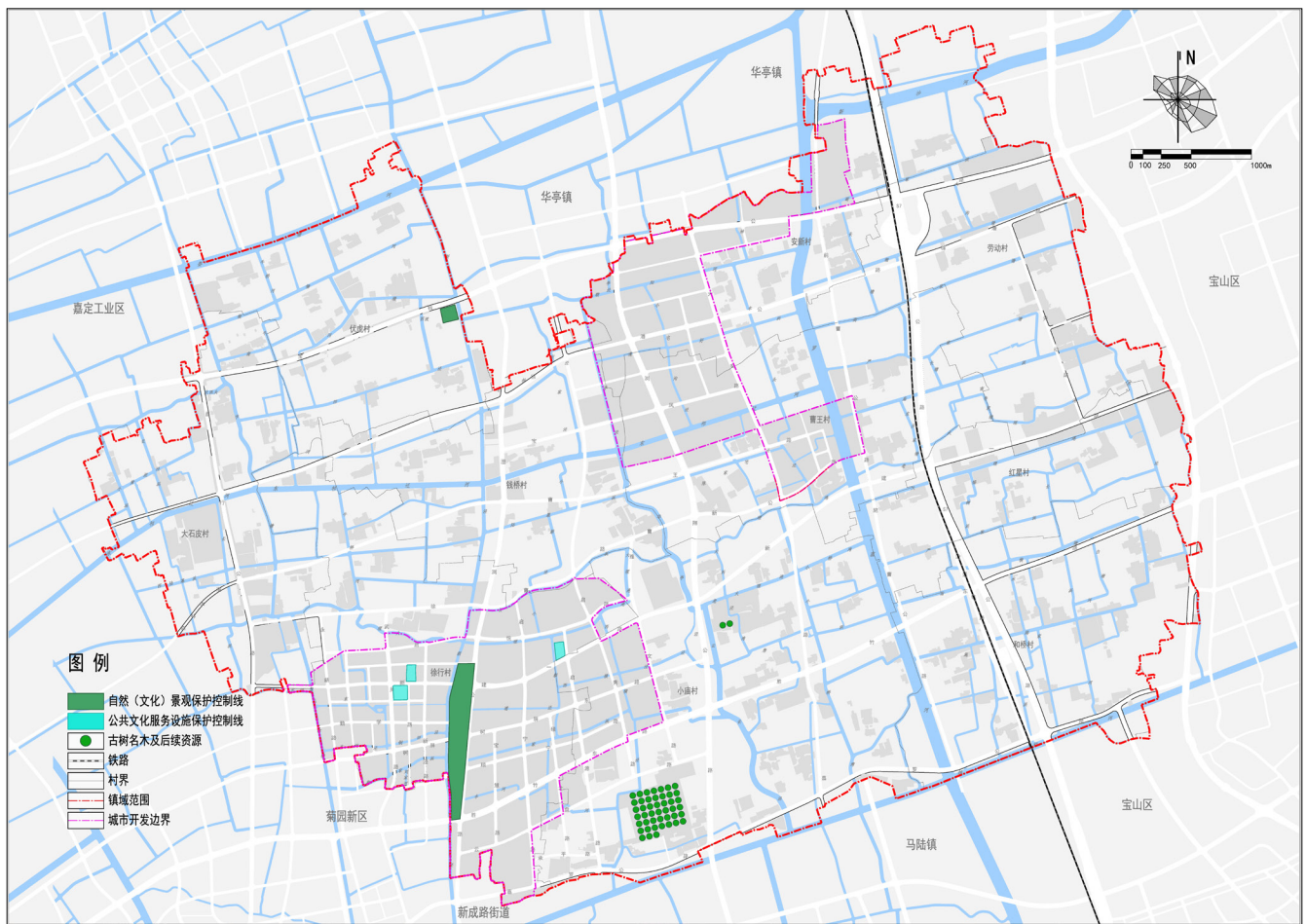
树名	估计树龄	生长状况	所在地点	备注
榔榆	80	一般	嘉定徐行小庙村494号南	1棵，私人
枣树	80	一般	嘉定徐行小庙村494号南	1棵，私人
广玉兰	80	良好	核工业第八研究所	1棵
广玉兰	80	一般		1棵
雪松	80	一般		1棵
紫薇	80	一般		1棵
香樟	80	一般		1棵
龙柏	80	一般		40棵
				树高、胸围、冠径情况不同



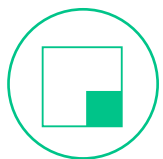
徐行镇历史遗存

#### 4. 公共文化服务设施保护控制线

嘉定武术馆、综合文化中心、科技展示交易中心3处文化设施。公共文化服务设施保护控制线范围3.44公顷。



文化保护控制线图



## 第五节 特定政策区 Specific Policy Area

### 1. 公共中心地区

徐行镇形成“1处地区中心—2处社区中心”的公共中心体系。

1处地区中心位于澄浏公路以东、新建一路南北两侧，地区中心布局行政办公设施、文化设施、医疗设施、社区行政管理设施及公园绿地，承载科研特色功能。

1处社区中心位于澄浏公路东侧、新建一路北侧，社区中心布局规划社区中心、办公服务中心、镇政府、社会治安管理中心、综合文化中西、区规土局徐行管理所，承载生活服务功能；1处社区中心位于曹新公路北侧、罗荡河西侧，社区中心布局新曹王幼儿园、曹王社区居委会、徐行镇社区卫生服务中心是，承载生活服务功能。

社区中心着重完善生活配套服务，将生活圈作为社区公共资源配置和社会治理的基本单元，保障市民享有便捷舒适的公共服务，组织日常生活，强化15分钟步行可达，强化宜居、宜业、宜游的生活品质。



徐行镇政府



法治主题公园



徐行工业园区



徐行工业园区

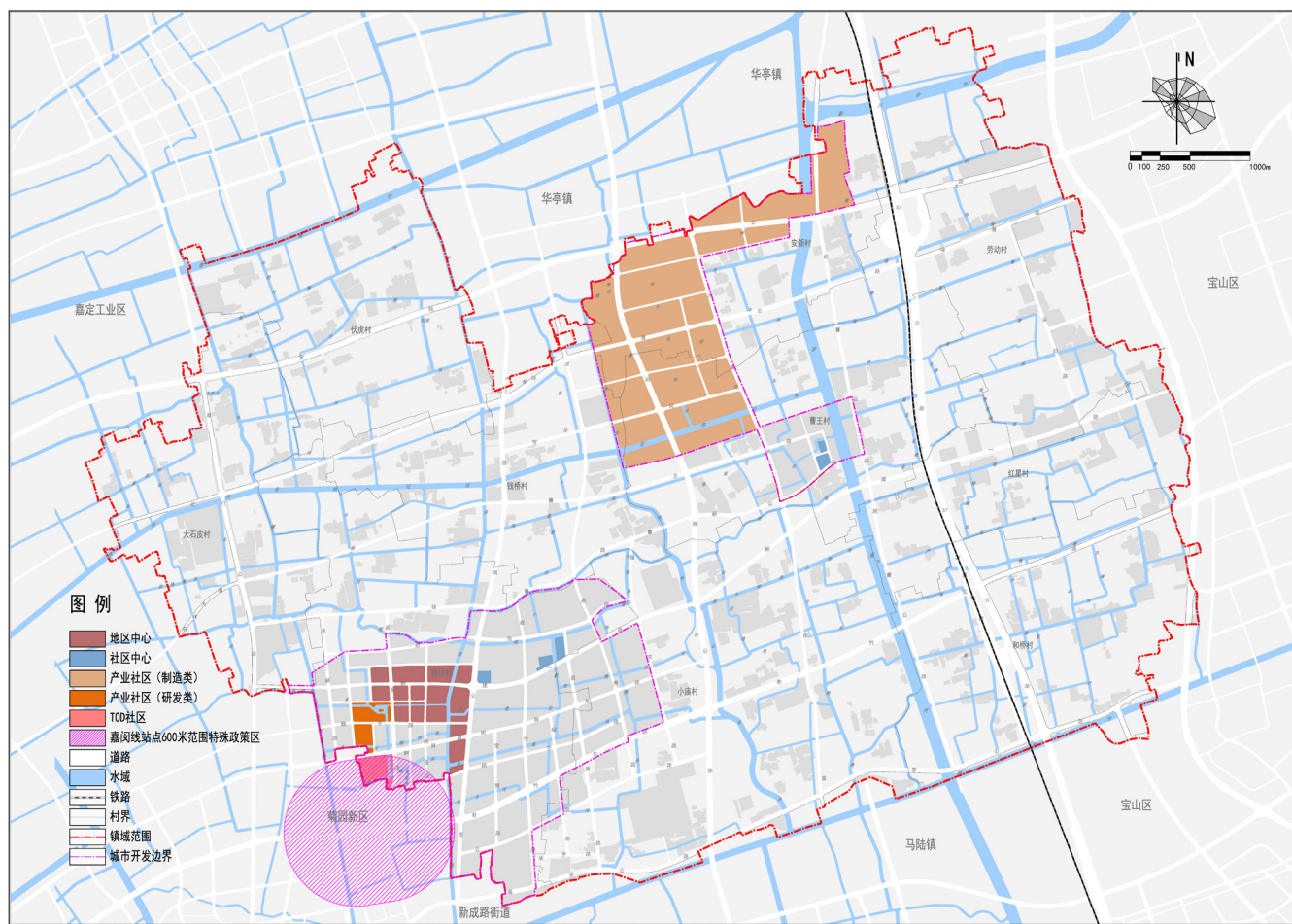
## 2. 产业区块

徐行镇1处产业社区（研发类），为区总规中的菊园东产业社区的一部分，以教育科研设计用地为主，依托嘉定科技创新平台，重点发展科技服务支撑产业。

规划徐行镇1处产业社区（制造类），为嘉定区徐行工业园区，以工业用地为主，工业区中央集中布局1处商业设施及公园绿地。产业社区重点发展高附加值的机械制造加工业，园区内主要重点污染源尽可能向偏离区域主导风向的园区东北部及西南部区域分布，形成园区土地开发均衡、布局分明、产业链完善的结构。

## 3. 其他重点地区

规划嘉闵线经过徐行镇西南侧，侧重提高轨道交通站点周边600米半径范围内的社区级公共服务设施使用的便捷程度。规划1处TOD社区，位于徐行镇西南侧，整体划定开放街区，要求至2035年中小套型住宅供给总量占比不低于80%，租赁性住房供给总量占比不低于50%。



特定政策区规划布局图

# 第三章 公共服务 与基础设施保障



# CHAPTER THREE GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURES



## 第一节 公共服务 PUBLIC SERVICE



## 第二节 住房保障 HOUSING ASSURANCE



## 第三节 公共空间 PUBLIC SPACE



## 第四节 综合交通 COMPREHENSIVE TRANSPORTATION



城市规划作为一种公共政策，关键做好具有一定品质的公共服务与基础设施的保障供应。徐行在过去的发展中，存在较为显著的公共产品供给不足的问题。规划将大力弥补公共服务设施短板，并进一步发掘自身优势，形成独具徐行特色的公共开放空间网络，通过生态景观、人文魅力的再造，重塑一个充满吸引力的宜居宜业之城。



## 第一节 公共服务 Public Service

### 1. 发展规模与总体布局

2017年，徐行镇公共服务设施用地面积为0.75平方公里，仅占建设用地的4.38%，人均约9.19平方米/人，部分配套设施较缺乏。

规划以“区域级——社区级”二级体系进行配置。其中，社区级设施以15分钟生活圈形成的社区单元为配置依据，基本实现社区单元公共服务半径全覆盖。

规划公共服务设施用地面积共计102.33公顷，主要包括各级行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、科研教育设计设施、社区级公共服务设施、基础教育设施、其它公共设施8类。

公共服务设施指标一览表

设施类型	现状用地面积 (公顷)	规划用地面积 (公顷)	现状人均指标 (平方米/人)	规划人均指标 (平方米/人)	规划建筑量 (平方米)	备注
行政办公设施	1.34	2.42	0.16	0.32	—	独立占地
文化设施	2.04	4.67	0.25	0.61	—	独立占地
体育设施	0.00	1.50	0.00	0.20	—	独立占地
医疗卫生设施	1.20	3.98	0.15	0.52	—	独立占地
教育科研设计设施	43.99	59.49	5.36	7.83	—	独立占地
其它公共设施	2.52	6.54	0.31	0.86	—	独立占地
基础教育设施	11.39	17.38	1.39	2.29	—	独立占地
社区级公共服务设施	12.89	6.36	1.57	0.84	—	独立占地
共计	75.37	102.33	9.19	13.47		

## 2. 行政办公设施

徐行现有行政办公设施2处，为徐行镇镇政府、区规土局徐行管理所（已批未建）。现状行政设施用地面积1.34公顷。

规划行政办公设施用地面积2.42公顷，人均用地达到0.32平方米/人。

保留城市开发边界内的2处镇级行政办公设施，新增镇级行政办公设施1处，为办公服务中心，位于胜竹公路与启秀路交叉口东北侧，用地面积1.09公顷。

## 3. 文化设施

现状文化设施3处。1处为综合文化中心，包括嘉定区图书馆徐行镇分馆，用地面积为1.02公顷；1处为嘉定武术馆，用地面积为1.02公顷；1处为徐行草编创意园，用地面积为0.37公顷。

文化设施用地按照每千人75-95平方米配置。<sup>4</sup>

规划文化设施用地4.67公顷，人均用地达到0.61平方米/人。

保留综合文化中心、嘉定武术馆、徐行草编创意园3处文化设施。

规划新增2处文化设施，用地面积2.26公顷。其中，规划市民文化馆用地面积0.84公顷，位于澄浏公路与树屏路交叉口西南侧，对外展示文化特色的展览性综合文化场馆；规划科技展示交易中心用地面积1.42公顷，位于新建一路与武乡路交叉口东南侧。

## 4. 体育设施

徐行镇现状待建1处区级体育设施，为徐行体育中心，集体农用地已经批准转为土地储备中心国有建设用地，位于启源路与顺宁路交叉口东南侧，用地面积1.50公顷。

体育设施用地按照每千人60-80平方米配置。<sup>4</sup>

从节约高效利用土地的角度，本次规划体育用地建设标准在满足《上海市控制性详细规划技术准则》的前提下，建议利用学校内的体育设施在非教学时段对周边社区开放，进一步提高社区体育设施的使用空间，包括室外用地和室内建筑面积，从而实现15分钟生活圈和提升公共服务设施配置水平的目标。

保留现状待建体育设施，体育设施用地1.50公顷，人均用地达到0.20平方米/人。结合公园景观，建议设置滨河休闲主题的活动场地，结合公共绿地、绿道设置健身步道和街头健身场地等。

4. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

## 5. 医疗卫生设施

徐行镇现状2处医疗卫生设施，1处为嘉定区医疗急救中心，位于新建一路与澄浏公路交叉口西南侧。1处医疗中心，已批在建，用地面积1.2公顷，位于启源路与树屏东路交叉口东北侧。

医疗卫生设施用地按照每千人112-142平方米配置。<sup>4</sup>

保留现状在建的医疗中心，规划新增2处医疗卫生设施。1处为规划嘉定区医疗急救中心异地搬迁扩建，由于新建一路拓宽、交通疏导不便等问题，由新建一路位置搬迁至西横泾以东、胜竹东路以北。1处为上海中医药大学附属嘉定区中医医院，跨行政区建设，项目总用地面积6.11公顷，其中徐行镇镇域内占地2.38公顷。规划医疗卫生设施用地3.98公顷，人均用地达到0.52平方米/人。

## 6. 教育科研设计设施

徐行镇现有教育科研设计设施10处。其中，城市开发边界内6处，分别为镇党校、御泰国际广场、核工业第八研究所（嘉罗公路与启宁公路交叉口西北侧地块）、上海大众工业学校（已批未建3处地块），用地面积24.71公顷；城市开发边界外4处，分别为核工业第八研究所（嘉罗公路与启源路交叉口西北侧2处地块）、中科院应用物理研究所、大石皮村休闲农业与乡村旅游项目，用地面积27.01公顷。现状教育科研设计用地51.72公顷。

教育科研设计设施按照每千人75—85平方米配置。<sup>4</sup>

规划教育科研设计设施用地59.49公顷，人均用地达到7.83平方米/人。

保留现状10处教育科研设计设施。规划新增4处教育科研设计设施，为科技小镇科研设施，用地面积为7.77公顷，其中2处位于东田泾北侧，2处位于八字塘与新建一路交叉口东南侧。

4. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

## 7. 其它公共设施

现状1处宗教设施，为曹王禅寺，位于徐潘路与劳动路交叉口东北侧劳动村内，用地面积2.52公顷；1处惜福别院（曹王禅寺旧址），用地面积0.28公顷。

养老设施用地按照每千人80平方米配置。<sup>4</sup>

规划其它公共设施用地6.54公顷，人均用地达到0.86平方米/人。

保留现状曹王禅寺、惜福别院2处设施。规划异地迁建徐行敬老院，位于大安路与胜竹东路交叉口西南侧，用地面积3.74公顷。

## 8. 基础教育设施

现状徐行中学为完中，位于新泾西侧，东侧紧邻徐行小学。

现状曹王小学位于曹王村施曹公路附近。现状7所幼儿园，其中3所已批未建。现状基础教育设施用地面积6.10公顷。

幼儿园用地按照每千人649平方米配置，小学用地按照每千人870平方米配置，初中用地按照每千人787平方米配置，高中用地按照每千人536平方米配置，共计每千人用地面积2812平方米。<sup>5</sup>

规划基础教育设施用地17.38公顷，人均用地达到2.29平方米/人。在已批控规的基础上，基础教育设施应与居住用地同步建设，或先期建设。优化基础教育设施布局，按照幼儿园300米、小学500米、中学1000米的服务半径，覆盖居住用地95%以上的区域，100%覆盖15分钟生活圈的范围。

保留现状1所小学，曹王小学；保留现状7所幼儿园，包括嘉定区实验幼儿园、徐行幼儿园、新徐幼儿园、曹王中心幼儿园、菊园幼儿园（已批未建）、2所规划幼儿园（已批未建）。

衔接在编徐行镇控规方案，从上海市中小学升学情况考虑，高中在徐行镇周边统筹安排，徐行中学、徐行小学异地搬迁调整为新建1处九年一贯制学校，涉及2处地块，分别位于树屏东路与启宁路交叉口东南侧和树屏东路与启源路西南侧，用地面积共计5.58公顷。

规划新建1处小学，位于永新路 with 勤学路交叉口东南侧，用地面积2.20公顷；规划新建1处初中，位于新泾路以东、唐家浜以南，用地面积2.27公顷；规划新建1所新曹王幼儿园，位于曹王社区居委会东侧，用地面积0.66公顷；新建1所幼儿园，位于嘉定武术馆东侧，用地面积0.57公顷。

4. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

5. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.5章节中基础教育设施标准

## 9. 社区级公共服务设施

城市开发边界内，现状社区行政管理设施3处，社会治安综合治理中心、工商所、曹王社区居委会，用地面积为1.04公顷。现状社区商业设施4处，1处社区商业设施位于启悦路与启宁路交叉口西南侧，为徐行农贸市场，其余3处为已批未建社区商业设施，用地面积为2.67公顷。现状社区医疗卫生用地1处，为徐行镇社区卫生服务中心，位于曹王社区，用地面积0.52公顷。

社区行政管理用地按照每千人90—105平方米配置，社区文化用地按照每千人100平方米配置，社区体育用地按照每千人240平方米配置，社区医疗卫生用地按照每千人60平方米配置，社区养老福利用地按照每千人152平方米配置，社区商业用地按照每千人148平方米配置，其他社区设施用地按照每千人100平方米配置，共计每千人用地面积890—905平方米。<sup>6</sup>

规划城市开发边界内社区级公共服务设施用地6.36公顷，人均用地达到0.84平方米/人。城市开发边界外，村庄公共服务设施用地5.59公顷。

保留城市开发边界内的社区行政管理设施3处。规划新增2处社区中心，1处位于武乡路和顺宁路交叉口东北侧，用地面积0.67公顷；1处位于启秀路与胜竹东路交叉口东北侧，为派出所，用地面积0.52公顷。规划社区行政管理设施用地面积2.22公顷，其他社区行政设施结合社区服务中心综合设置，规划不单独设置用地。

保留城市开发边界内的社区商业设施3处，规划社区商业设施用地面积2.20公顷。

保留城市开发边界内的社区医疗卫生设施1处，规划社区医疗卫生用地0.52公顷。

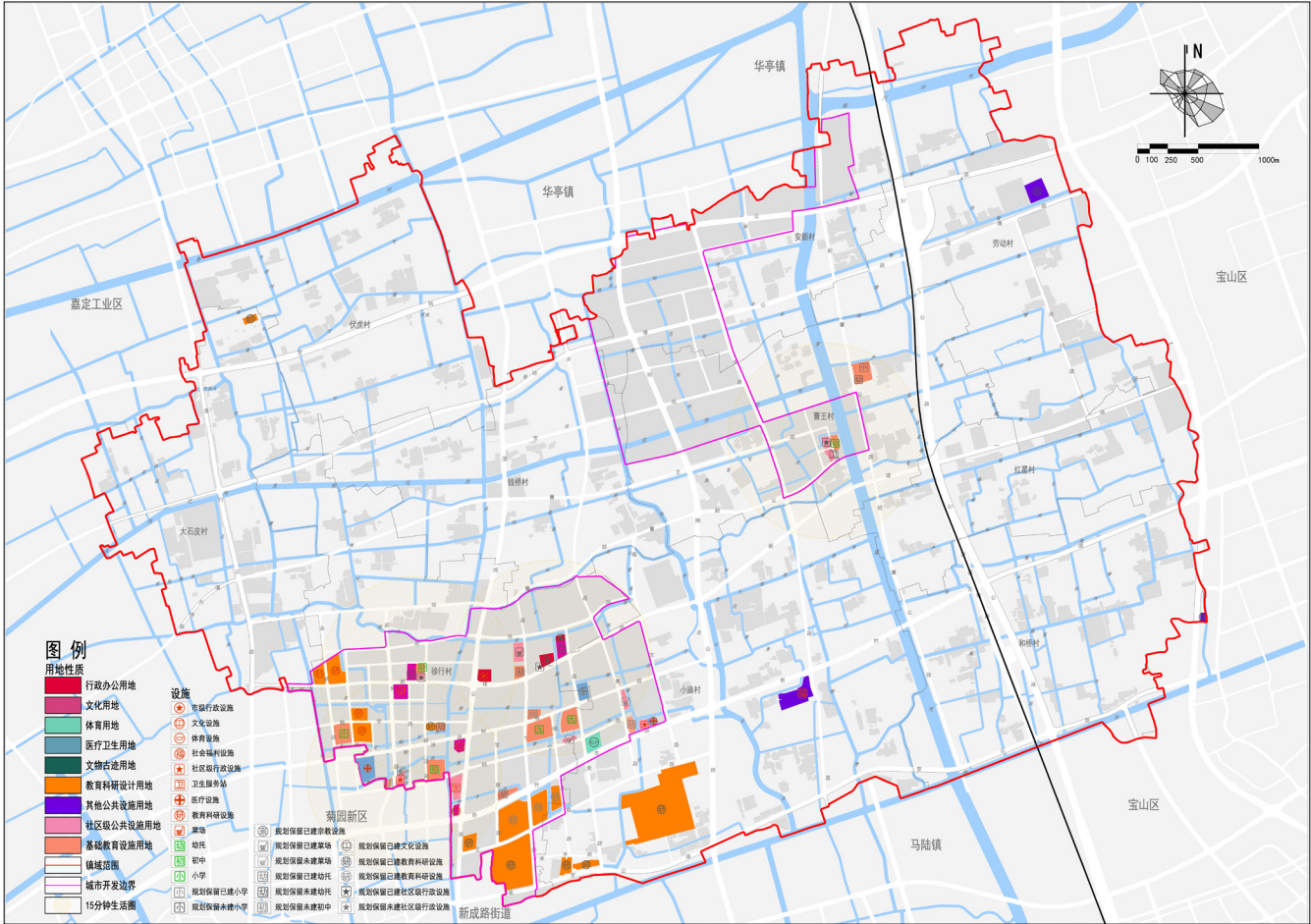
规划新增城市开发边界内的社区文化设施1处，为社区文化活动中心，规划社区文化设施用地面积1.42公顷。

城市开发边界外，村庄公共服务设施用地5.59公顷。规划建议按村（居）综合文化活动室的“三室一场”的标准，保留相应的文化设施用地。

城市开发边界内，社区文化活动中心、社区体育中心、社区医疗卫生中心的服务半径不宜大于1000米。卫生服务站、日间照料中心、室内菜场的服务半径不宜大于500米。老年活动室的服务半径不宜大于300米。社区文化设施、社区医疗卫生设施、社区养老福利设施等结合社区服务中心综合设置，规划不单独设置用地。社区级公共服务设施布局覆盖15分钟生活圈的社区单元。

在城镇集中居住点和农村集中归并点建设时，同步配套集体持有的商业服务设施，以满足居民日常生活需求。

6. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.4章节中社区级公共服务设施标准



公共服务设施规划图



## 第二节 住房保障 Housing Assurance

### 1. 发展规模

在满足徐行镇发展需求的同时，完善对保障性住宅的基本供应，解决居住、动迁安置等问题，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。

2017年，徐行镇镇域现状居住用地面积为96.03公顷，占城乡建设用地的2.4%，人均居住用地面积11.71平方米；城市开发边界内现状居住用地面积74.50公顷。目前，徐行镇现状安置以就地安置为主，货币、异地安置为辅。

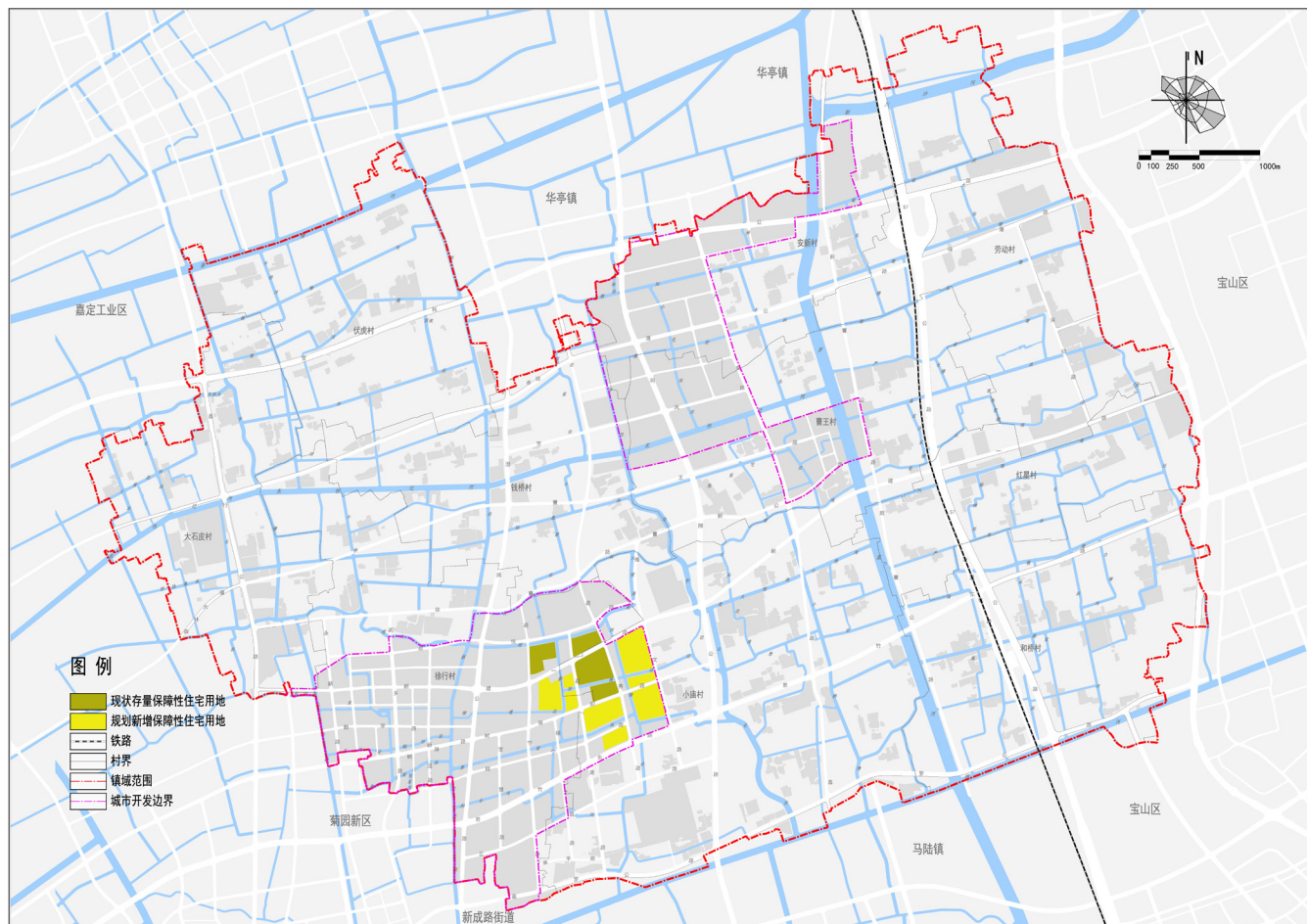
至2035年，规划徐行镇居住用地总量控制在196.03公顷以内，其中二类住宅用地总量为172.30公顷。城市开发边界内，住宅建筑面积246.99万平方米，人均住宅面积为39.84平方米/人。

## 2. 住房结构

徐行镇住房可分为2种主要类型，分别为保障性住房与其他住房。其中，保障性住房为安置房；其他住房一般指商品房或可用于经营投资用途的住房类型。

现状徐行镇5处安置房，为农民动迁安置地项目，2006年建成的泰宸家园共有540户、2012年建成的汇丰颐园共有381户、2015年建成的绿洲香润苑共有1897户。镇区内已建设品质较好的商品房，比如绿洲香格里拉花园，位于启悦路与启秀路交叉口东北侧；碧桂园嘉誉位于澄浏公路与启悦路交叉口东北侧。

保留现状安置房，启宁路与启悦路交叉口东南侧的汇丰颐园，用地面积3.84公顷；启秀路与新建一路交叉口东北侧的汇丰颐园，用地面积3.02公顷；启悦路与启源路交叉口东南侧的泰宸家园，用地面积3.84公顷；新建一路与启源路交叉口东南侧的绿洲香润苑，用地面积8.87公顷。现状存量保障性住宅用地共15.73公顷。

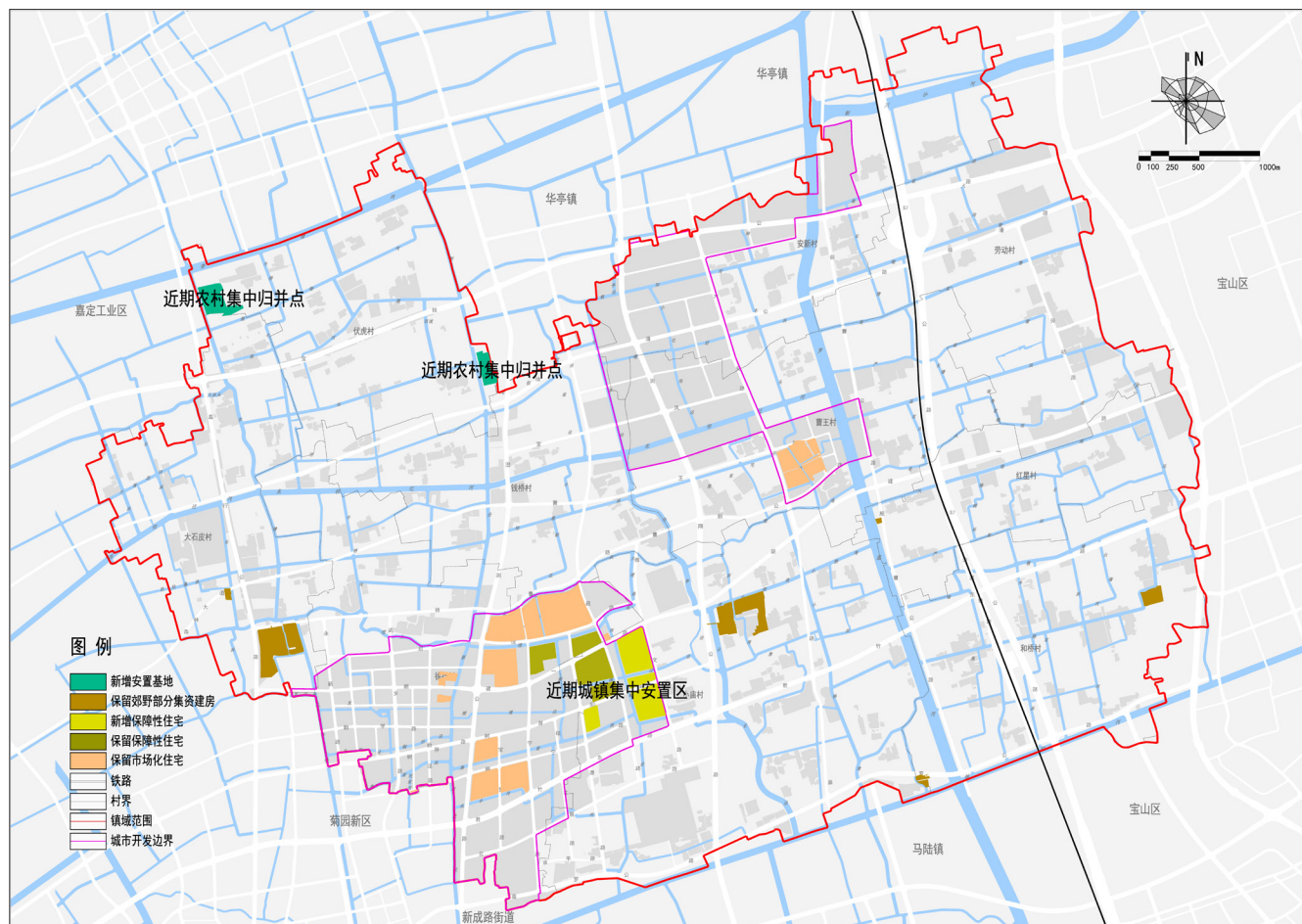


保障性住房规划图

### 第三章 公共服务与基础设施保障

考虑到徐行镇规划期内需要完成增减挂钩任务，根据《上海市嘉定区徐行镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》主要为重大市政工程动迁、主次干路、河道动迁，涉及户数为2019户，其中，城市开发边界内全部动迁，涉及户数为987户。

远期，城市开发边界内，优化镇区公服设施布局，调整“E”城镇集中安置区部分地块位置，新增保障性住宅用地面积为29.64公顷，保留保障性住宅用地面积15.73公顷，新增市场化住宅用地面积为58.97公顷，保留市场化住宅用地面积为49.36公顷。城市开发边界外，保留郊野部分集资建房用地面积为18.60公顷；新增安置基地用地面积为46.38公顷。

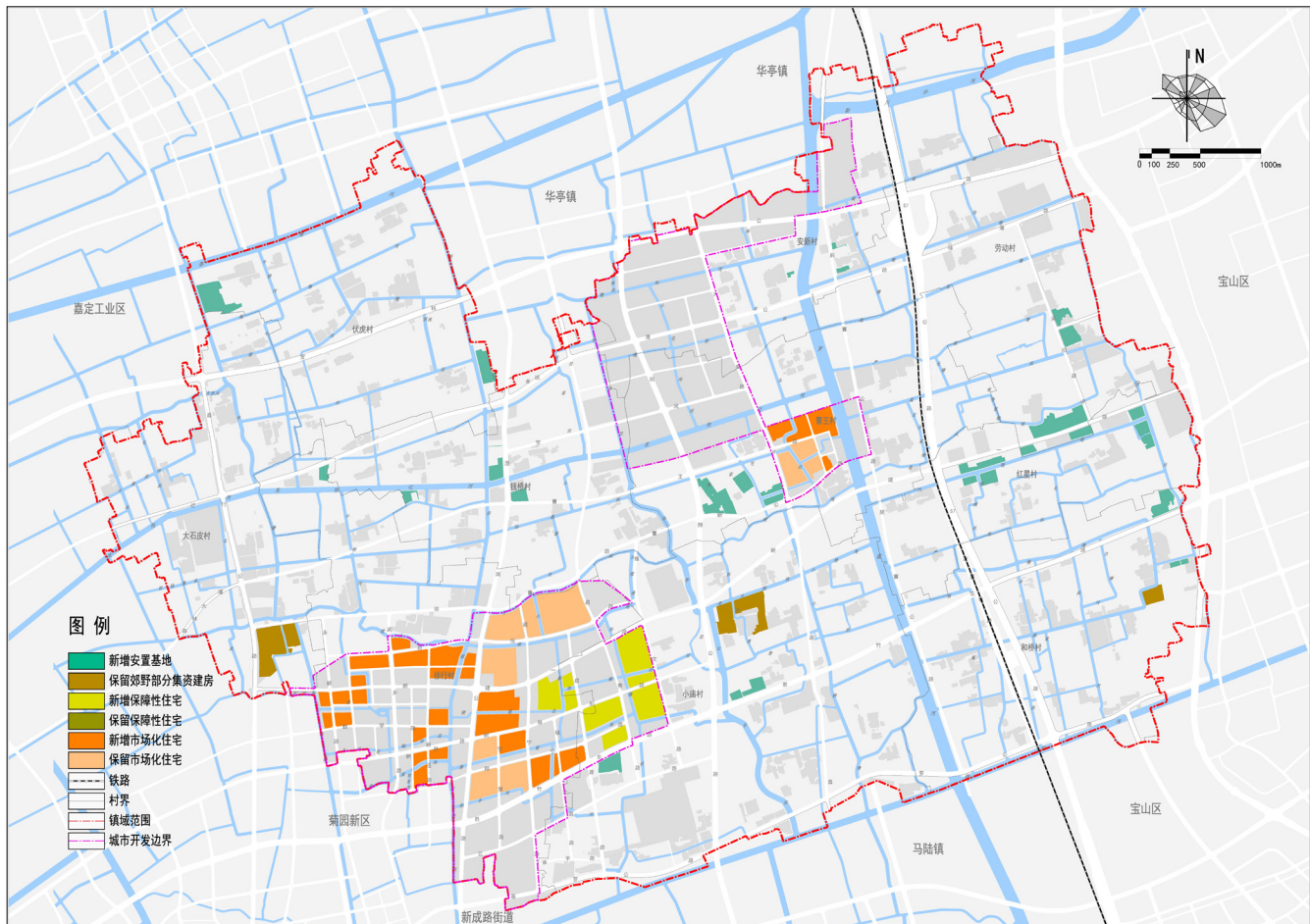


近期（2025年）居住用地布局图

### 3. 住房政策引导

徐行镇住房以满足镇域内居民及宅基地拆迁安置为主，适当考虑商品房。

徐行工业区的建设发展将带来大量流动人口，住房保障面临新的需求，亟需在周边配套一定比例的租赁住房，满足产业工人居住的需求。规划在镇区内配套为0.3万人服务的租赁住宅。



远期（2035年）居住用地布局图



## 第三节 公共空间 Public Space

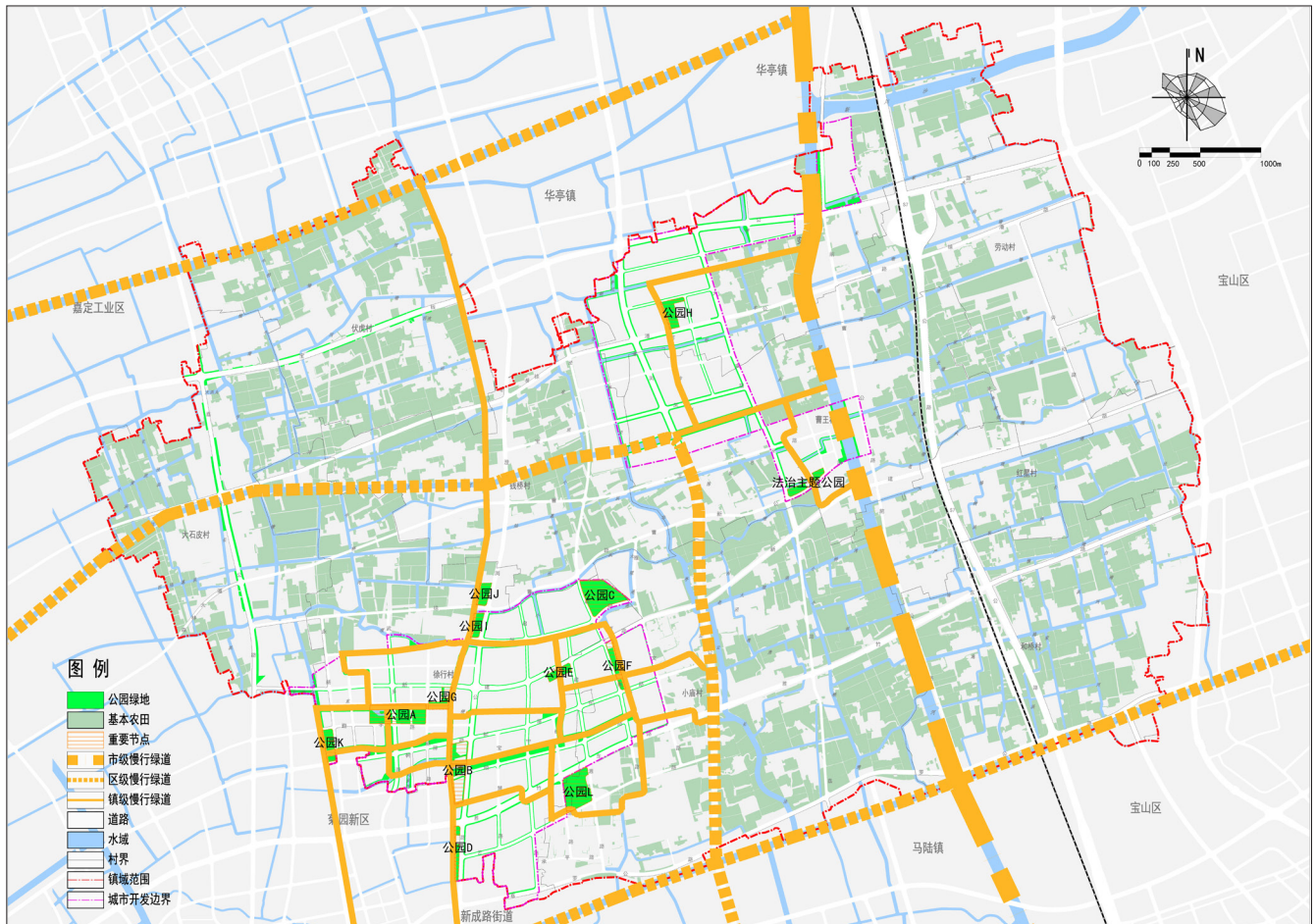
### 1. 公共开放空间网络

规划构建多层次的镇域公共开放空间网络。依托罗蕴河、娄塘河、练祁河及其沿线的滨水绿道构建开放空间骨架，向镇区内部延伸，并结合公共活动形成串联的若干公共活动节点；依托乡村水系、田野道路，形成以农业观光为主的慢行系统。

城市开发边界内，规划以水系及滨水绿带共同形成的网状开放空间作为渗透到各类功能区块中的“毛细血管”，引领城镇居民的休闲、健身、游憩类公共活动，同时串联各类公共活动设

施，形成景观优美、安全舒适的慢行交通系统。

城市开发边界外，依托市级生态廊道（嘉宝生态走廊），市级生态间隔带（嘉北生态涵养区），区级生态廊道（嘉定环城生态走廊），构建开放空间基底。娄塘河生态廊道，结合基本农田区域打造原生态乡野景观；练祁河生态廊道，连接嘉北郊野公园与嘉定老城；蒲华塘-罗蕴河生态廊道，主要位于嘉宝生态走廊内，结合森林绿道建设打造高品质休闲体验功能。

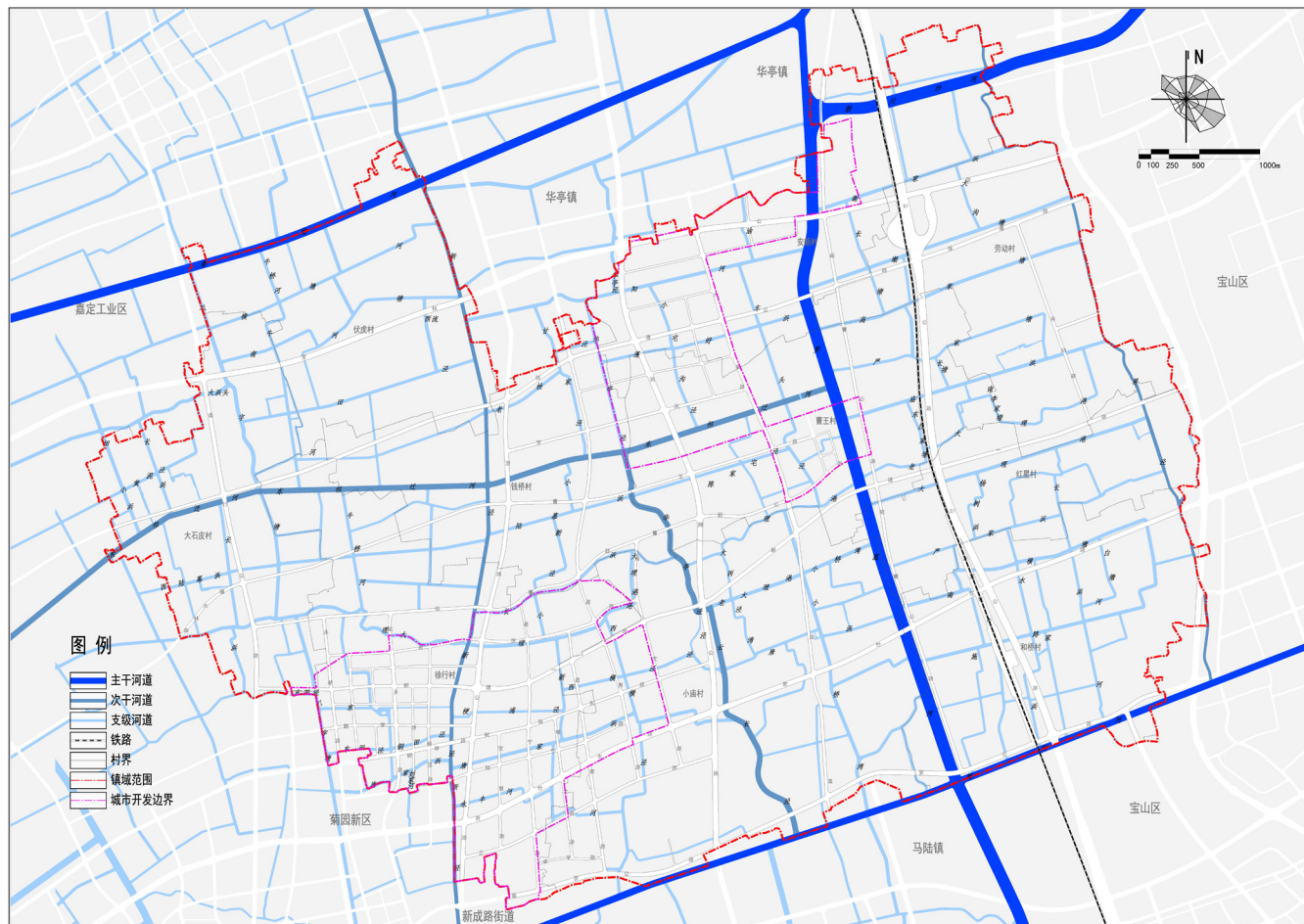


公共开放空间网络规划图

规划市级慢行绿道主要依托罗蕴河滨水廊道，保证区域重要生态景观空间的连贯性，串联水乡村落；区级慢行绿道以嘉定新城环城绿道为主，以绿色开敞空间连接徐行镇区内重要组团与城乡优质景观资源；社区级慢行绿道包括新泾滨水绿道、唐家浜滨水廊道、八字塘滨水廊道、永丰河滨水廊道等水系，串联镇区内主要公园。

**河道水网：**徐行镇江南圩田肌理特色突出，水系纵横。有主干河道3条，次干河道4条，支级河道46条，镇域内构建形成“三主四次”骨干河道体系，主干河道为娄塘—蒲华塘、练祁河—嘉定城、罗蕴河—新槎浦，次干河道为东祁迂河、新泾、云长泾、界泾。

对接市局蓝线、控规方案，局部因与道路红线冲突调整，规划河湖水域面积557.40公顷，城市开发边界内河湖水域面积60.46公顷。徐行镇河湖水面率达到14%，满足蓝线专项规划河湖水面率不低于11.42%的要求，另预留2.58%弹性，为科技小镇未来建设预留空间。鼓励通过河湖林地结合、河湖绿地结合，河湖与农田水利结合等建设模式，落实规划水面率要求，集约利用土地。



水系规划图

徐行镇规划主要河道一览表（单位：米）

河名	河道等级	规划河口宽度（米）	备注
罗溇河	主干级	96	—
新川沙河	主干级	96	—
娄塘河	主干级	70	—
练祁河	主干级	55	—
东祁迁河	次干级	45	—
华亭泾	次干级	45	—
云长泾	次干级	45	—
新泾	次干级	30	—
界泾	次干级	28	—
朝阳河	一级支河	28	—
潮塘	一级支河	28	—
大理港	一级支河	28	—
高家塘	一级支河	28	—
庙浜	一级支河	28	—
南横塘	一级支河	28	—
施家河	一级支河	28	—
唐家浜	一级支河	28	—
西流	一级支河	28	—
小桥湾	一级支河	28	—
小桥湾	一级支河	28	—
谢家浜	一级支河	28	—
车头泾	一级支河	24	—
陈家宅泾	一级支河	24	—
陈家寨泾	一级支河	24	—
东田泾	一级支河	24	—
铜田泾	一级支河	24	—
甘家泾	一级支河	24	—
横塘河	一级支河	24	—
老桂泾	一级支河	24	—

徐行镇规划主要河道一览表（单位：米）

河名	河道等级	规划河口宽度（米）	备注
陆慕浜	一级支河	24	—
南河塘	一级支河	24	—
牛桥河	一级支河	24	—
蓬好浜	一级支河	24	—
唐浜	一级支河	24	—
田泾	一级支河	24	—
西横泾	一级支河	24	—
西陆慕浜	一级支河	24	—
小黄泥泾	一级支河	24	—
小新泾	一级支河	24	—
小宅沟泾	一级支河	24	—
永丰河	一级支河	24	—
长浜	一级支河	24	—
白塘河	一级支河	22	—
大沟	一级支河	22	—
东吕家塘	一级支河	22	—
老大理港	一级支河	22	—
水路浜	一级支河	22	—
严家浜	一级支河	22	—
严家塘	一级支河	22	—
杨树浜	一级支河	22	—
长浜河	一级支河	22	—
长塘	一级支河	22	—
刘家河	一级支河	20	—
西泾湾	一级支河	20	—
梗浦泾	一级支河	20	—

### 第三章 公共服务与基础设施保障

**公园绿地：**规划公园绿地面积105.23公顷，满足人均公园绿地15平方米以上。依托水网特色，在河道两侧各布局5-10米的绿化景观带，实现公共绿地服务半径全覆盖的目标，提升镇区生态环境品质，营造城镇景观特色。

保留1处社区级公园，法治主题公园，位于曹新公路北侧大安路东侧。

规划新增地区级公园4处，服务半径为2000米，位于徐行社区，结合水系打造滨河亲水景观，在带状绿化中设置休闲座椅、体育健身场地等运动休闲设施，服务周边人群。规划新增社区级公园8处，服务半径为500米，其中公园H位于徐行工业区。公园I、公园C、公园L、公园J已经施工建设成为城市公园，本次规划为新增公园绿地。

规划公园一览表

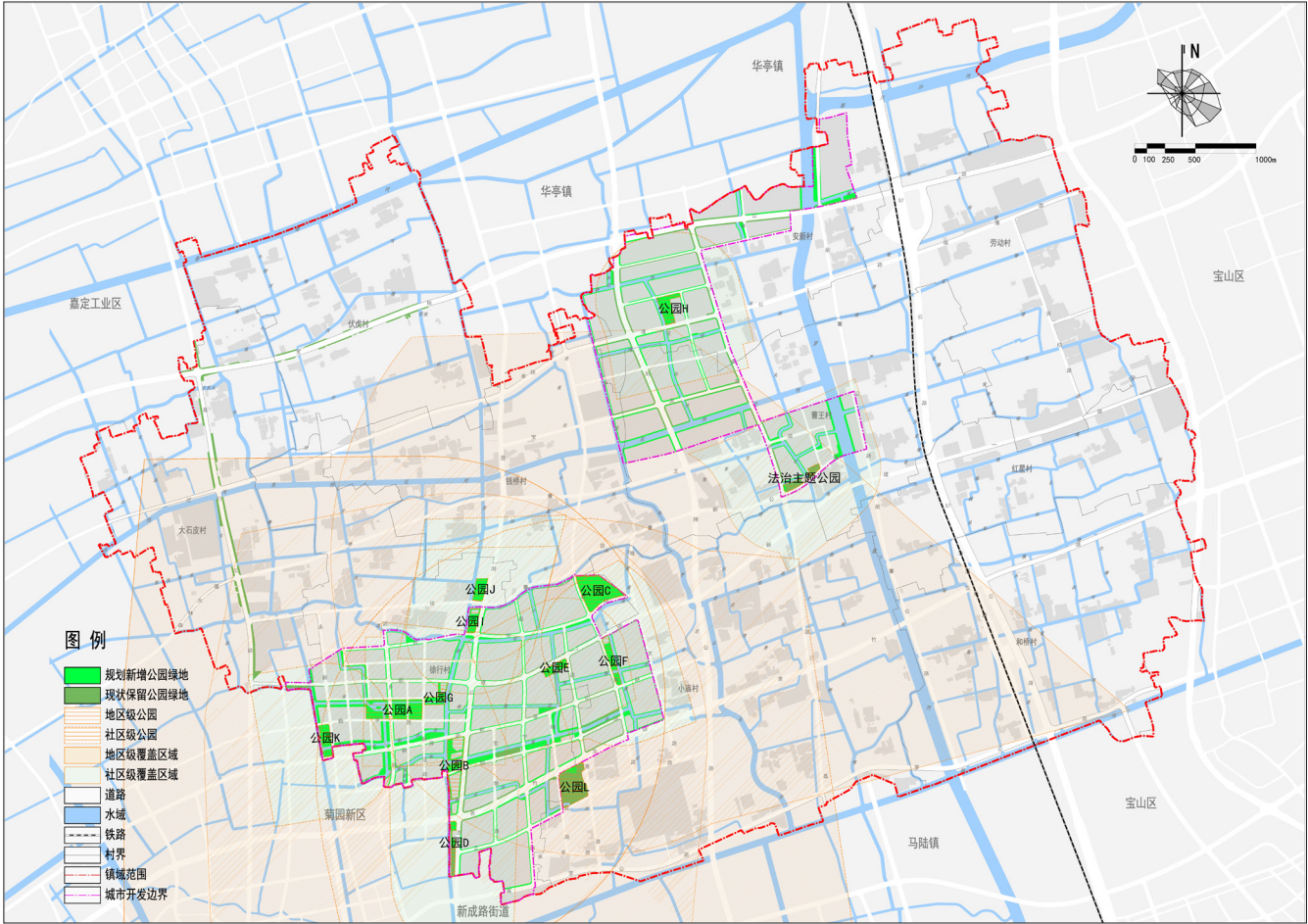
公园等级	公园名称	用地规模（公顷）
地区级公园	公园A	7.41
	公园B	5.72
	公园C	6.61
	公园L	5.92
社区级公园	公园K	5.92
	公园D	1.45
	公园E	1.39
	公园F	2.08
	公园G	1.83
	公园H	2.46
	公园I	1.48
	公园J	1.64
	法治主题公园	1.83



法治主题公园现状图



街头绿地现状图



公园绿地规划图

## 2. 城镇空间景观骨架

### ● 景观核心

结合城镇公共活动中心，形成2大景观核心，分别为徐行景观核心、曹王景观核心。

规划徐行景观核心以城镇建筑景观为特色，建筑界面应追求丰富多变，建筑高度有一定的高低落差。规划曹王景观核心以产业办公建筑景观为特色，建筑风格以现代风格为主，通过绿化打造环境宜人的产业办公和居民生活融合区。

### ● 景观轴线

徐行镇形成2条景观轴线，分别为新泾景观轴线、罗蕴河景观轴线。

新泾景观轴线结合沿线的城镇功能及生态景观，构建连贯成网络的水绿公共空间，打造沿新泾设置的绿色慢行步道。景观由北至南，由田野风貌转变为城镇风貌，通过慢行网络的连接，结合健身步道和健身设施，形成公共活动的联系纽带。

罗蕴河景观轴线以田园生态景观功能为主，北侧结合村落设置活动空间，注重与水系景观的结合，注重交通疏导，沿线整体贯穿慢行步道，与其他区域慢行步道相连，构建绿色网络，形成蓝绿交织的景观走廊。

### ● 生态绿环

生态绿环为嘉定区环城生态走廊，为区级生态走廊。落实生态网络规划的要求，实施严格的环境保护政策，提高生态品质。

### ● 风貌片区

徐行镇形成5大风貌片区，分别为科技城镇风貌区、居住生活风貌区、田园休闲风貌区、产城融合风貌区、农林生态风貌区。

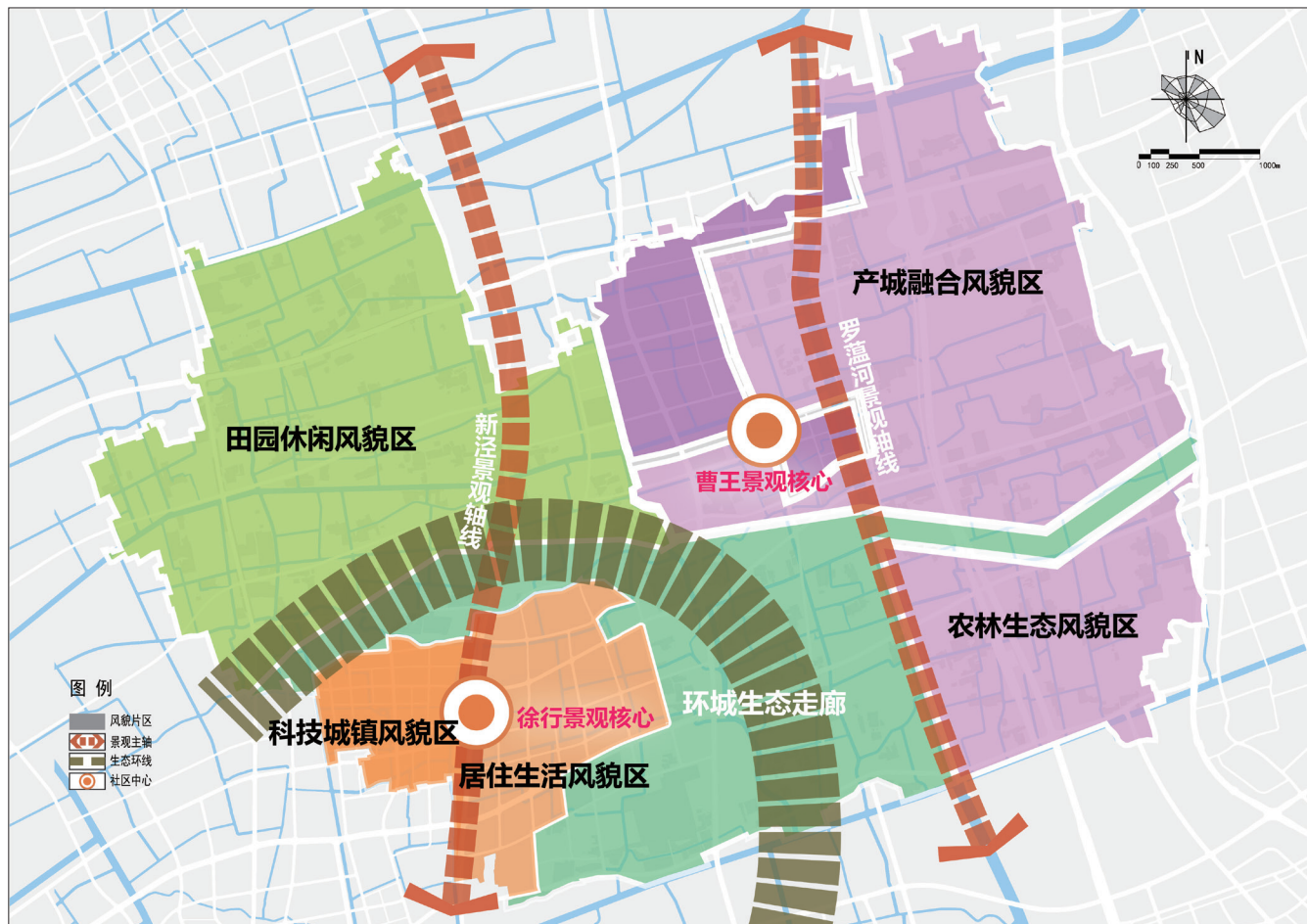
科技城镇风貌区以居住生活、商业办公、产业研发功能为主。居住生活建筑应界面统一，以中性偏暖色调为主，结合绿地水系设置休闲活动设施，打造景观优美的居住氛围；商业办公建筑集中在新建一路和武乡路沿线，沿线布局硬质开放空间，在商业入口处设置人流集散小广场，建筑色彩以中性色调为主，可设置少量50米以上的地标建筑；产业研发建筑集中于永新路和启宁路沿线，沿线布局以绿化及硬质铺装相结合，建筑界面应尽量统一，以中性偏冷色调为主。

居住生活风貌区依托徐行镇公共服务中心，主要以居住生活、公共服务功能为主。居住社区结合公园以及滨河开放空间，构建公共活动丰富、生态环境良好的社区风貌，以多层结合小高层为主，建筑风格宜以现代风格为主，采用中性偏暖色调为主，避免采用冷色调的建筑外立面。公共服务建筑以多层为主，强化近人尺度的休闲活动设施布局，采用中性偏暖色调为主。

田园休闲风貌区以伏虎村田园综合体为核心，充分利用水网田园，突出江南水乡建筑风貌特色，形成尺度宜人、富有活力的村庄中心及田园生态区。

产城融合风貌区内住宅和公服结合社区公园及滨河开放空间，构建活力村落、美好社区；产业建筑以现代为主，建筑色彩宜从原先的冷色调逐步转变为中性色调。

生态农林风貌区通过罗蕴河生态廊道的打造，整体提升生态环境品质。



城市设计结构图

### 3. 空间形态

#### ● 高度分区控制

建筑高度分区表

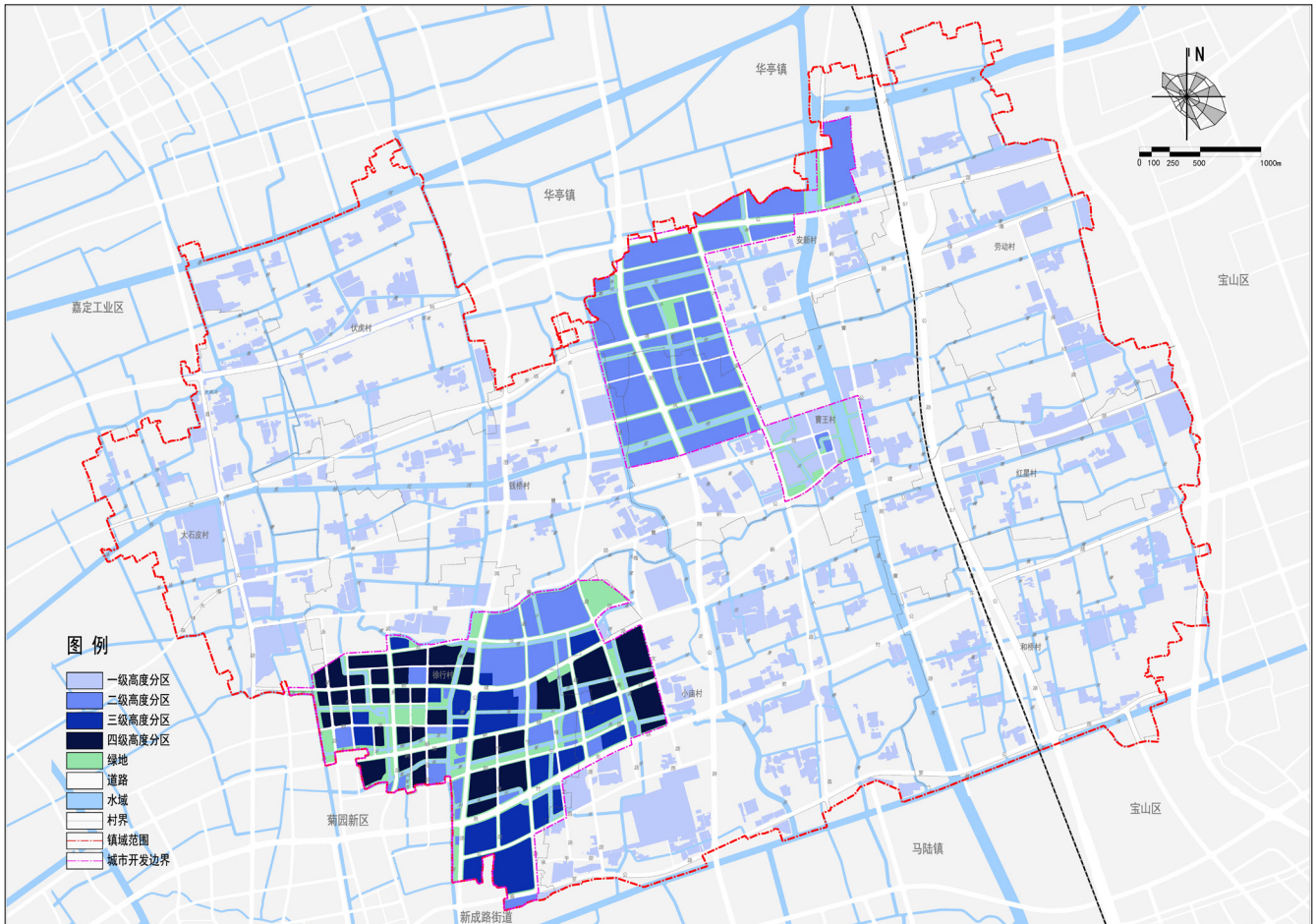
分区	一级分区	二级分区	三级分区	四级分区	五级分区
建筑高度(米)	$H \leq 10$	$10 < H \leq 24$	$24 < H \leq 50$	$50 < H \leq 100$	$H \geq 100$

郊区城镇的一般地区应以二级、三级高度分区为主，形成以多层和小高层为主（24-50米）的基准高度；城市公共活动中心区、交通枢纽地区等重点地区局部可采用四级高度分

区，布局100米以下的标志性建筑；不宜采用五级高度分区。<sup>7</sup>

徐行镇城市开发边界内建筑以多层、小高层为主。其中，科技小镇片区为嘉定科创中心的核心功能区，是徐行镇重点发展区域，以四级高度分区为主，形成标志性建筑，提高土地使用效率；徐行镇区中心其他部分居住地块才用采用二级、三级分区；曹王社区以一级高度分区为主。城市开发边界外建筑以低层为主，采用一级分区，严格控制建筑限高，形成较为开敞的郊野空间。

7. 引自《上海市控制性详细规划技术准则》5.3章节



建筑高度分区示意图

● 强度分区控制

新城、新市镇开发强度指标表

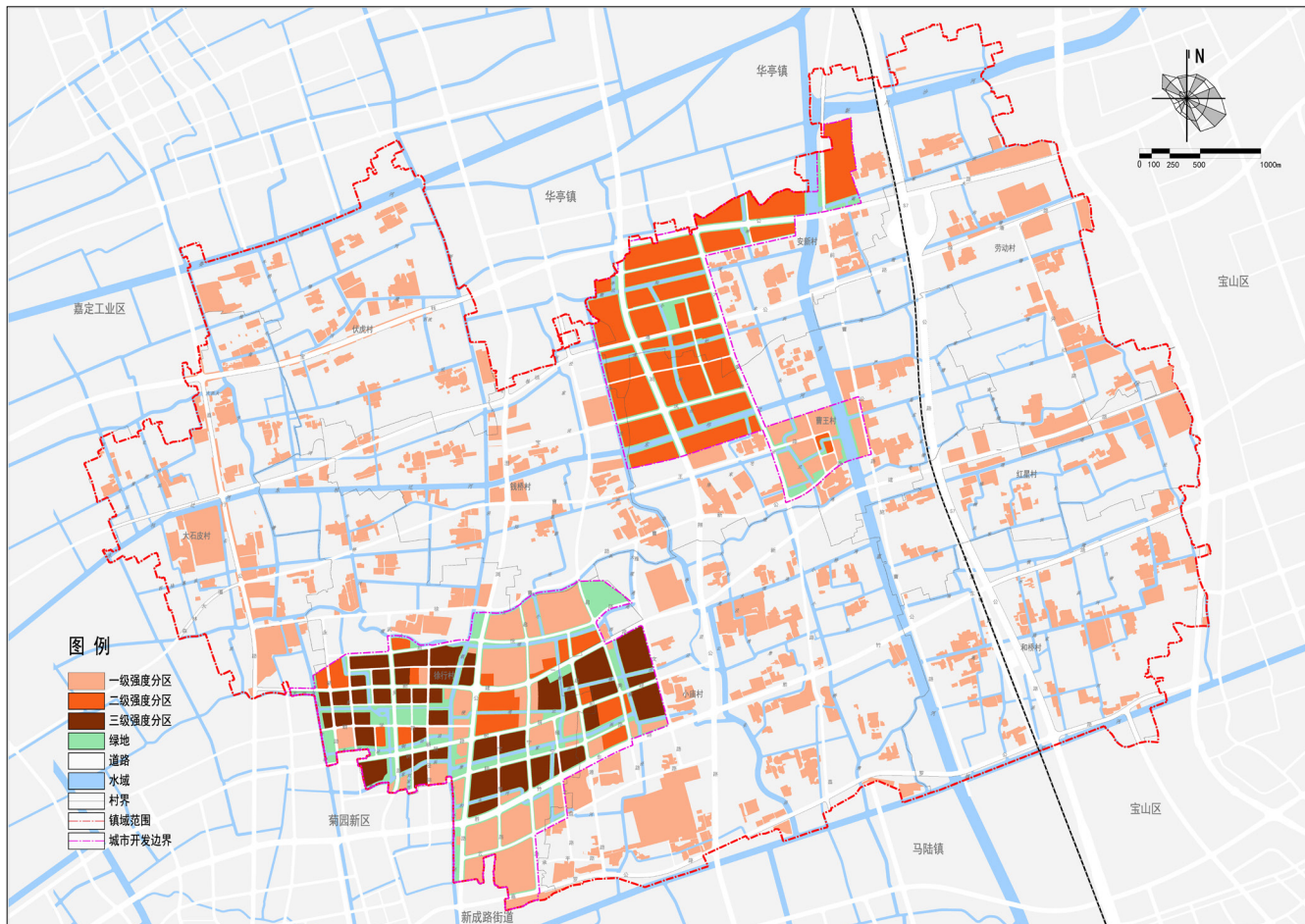
用地性质	开发强度	强度区		
		I级强度区	II级强度区	III级强度区
住宅组团用地	基本强度	≤1.2	1.2-1.6 (含1.6)	1.6-2.0 (含2.0)
	特定强度	≤1.6	≤2.0	≤2.5
商业服务业用地和商务办公用地	基本强度	1.0-2.0 (含2.0)	2.0-2.5 (含2.5)	2.5-3.0 (含3.0)
	特定强度	≤2.5	≤3.0	≤4.0

根据上位规划，按城镇内部各地区与城

镇公共活动中心的区位关系、交通支撑条件、人口密度等确定强度区，强度区分为三个等级。<sup>8</sup>

徐行镇城市开发边界内，徐行社区部分居住地块采用三级分区，在遵守集约利用土地的原则下，塑造具有远郊城镇的特色城镇空间；曹王社区以一级强度分区为主；科技小镇片区考虑到土地利用的集约性、高效性，规划以三级强度为主。城市开发边界外，建设用地主要为保留宅基地和少量旅游休闲组团用地，应以一级强度分区为主，保留较好的田园风貌，严格控制开发强度。

8. 引自《上海市控制性详细规划技术准则》4.4章节



开发强度分区示意图



## 第四节 综合交通 Comprehensive Transportation

### 1. 公共交通

#### ● 轨道交通

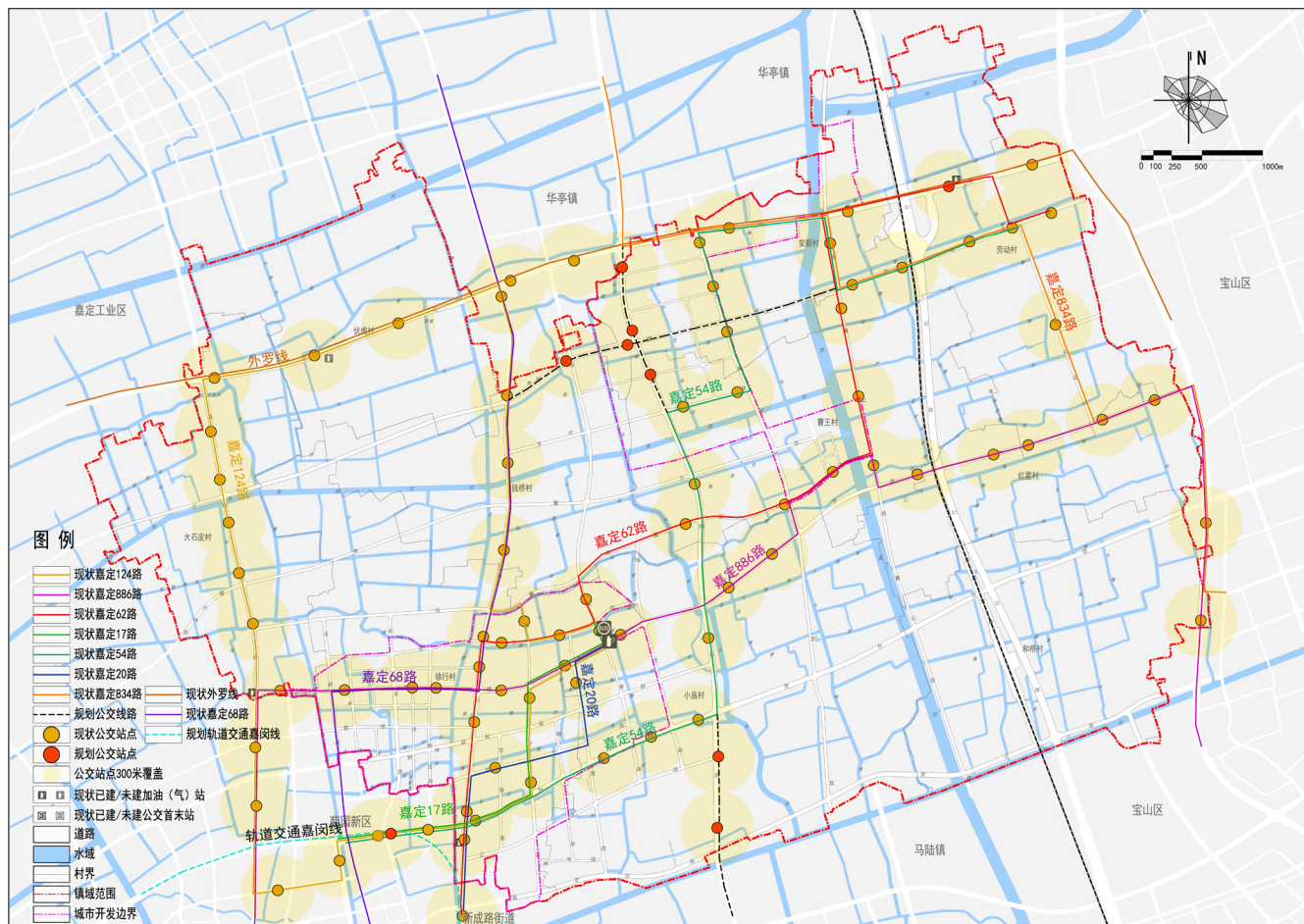
规划嘉闵线经过徐行镇外西南侧，规划新增公交站点与嘉闵线站点衔接。

#### ● 常规公交

徐行镇现状公交线路包括嘉定124路、嘉定886路、嘉定62路、嘉定17路、嘉定54路、嘉定20路、嘉定834路、嘉定68路、外罗线。

建议保留现状公交线路。未来规划建议考虑徐行工业区出行、徐行南侧马陆镇的交通联系等因素，最终规划方案以专项规划为准。

设置1处公交首末站，为现状保留，位于启秀路东侧，靠近新建一路，占地0.39公顷。



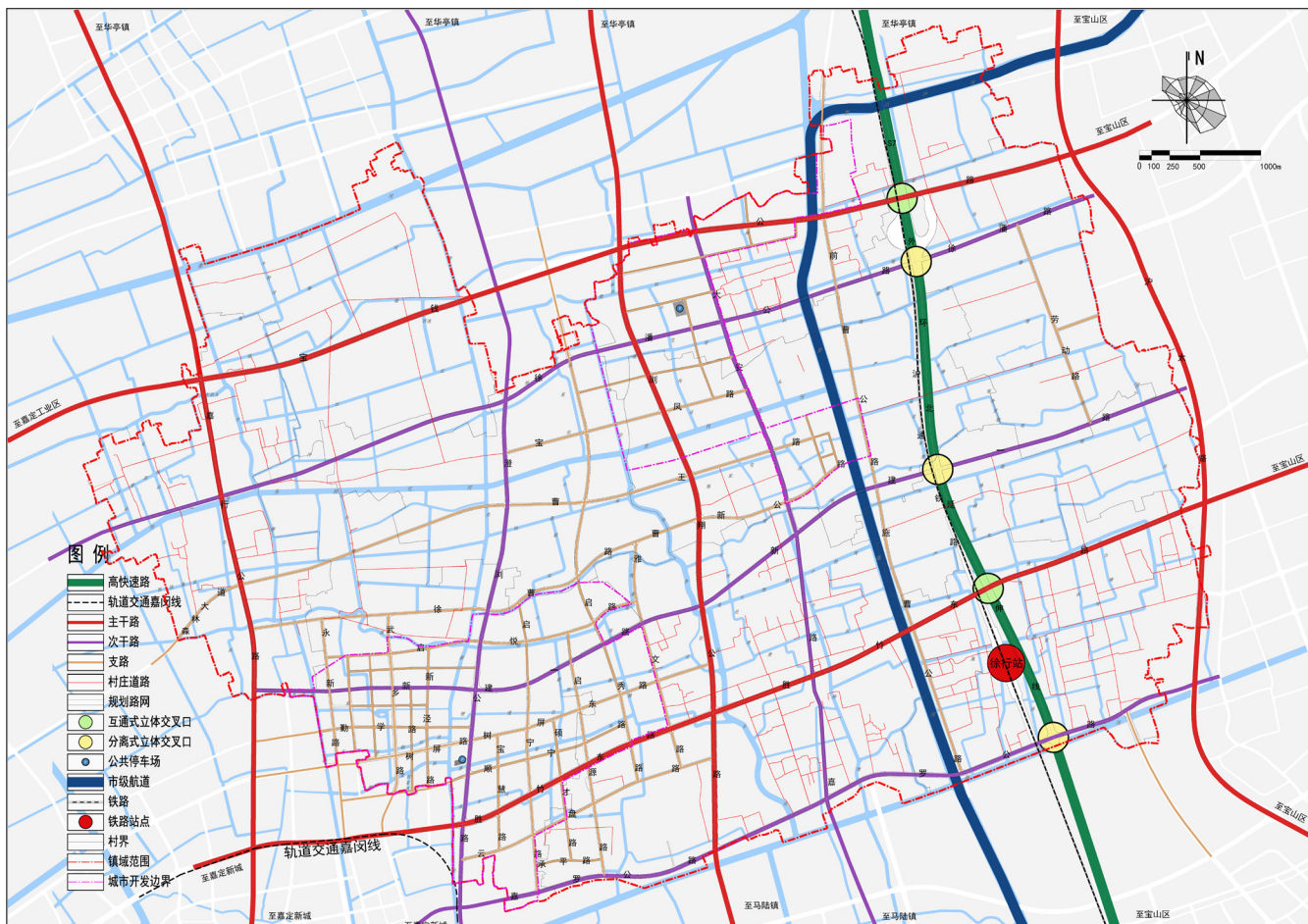
公共交通示意图

## 2. 铁路、航道

根据区总规，徐行镇域范围内涉及航道娄塘河—横沥—练祁河、罗涇河，规划等级分别为V级和IV级。规划预留区域重大工程沪通铁路、北沿江高铁、罗涇河航道线位，考虑沪通铁路、徐行站、徐行铁路货运站、徐行内河港区等设施的落地。根据嘉定区港区吞吐量预测及港区规模、功能和性质，同步考虑适度提升与徐行港区相配套的航道等级。

## 3. 道路系统

规划进一步完善徐行镇交通体系，预留区域重大交通线位。至2035年，徐行镇镇域路网密度达到4.6公里/平方公里。



道路系统规划图

#### ● 路网体系

规划范围内2条快速路，为S7公路和辅环快速路。

规划预留S7公路与宝钱公路交叉处匝道用地。规划S7公路与宝钱公路、胜竹东路设置互通式立体交叉口；规划S7公路与徐潘公路、新建一路、嘉罗公路交叉处设置分离式立体交叉口。

根据区总规，辅环快速路是嘉定新城内的一条环形快速路，规划由沪嘉高速伊宁路立交引出，经伊宁路-兴平路（澄浏路）-胜竹路，接海沈高速（G15）。根据辅环快速路专项规划预控方案，在徐行镇内预留启源路（兴平路北延伸）-胜竹东路、浏翔公路-胜竹东路线位。

规划形成“五横五纵”干路网路网体系，五横即宝钱公路、徐潘公路、新建一路、胜竹东路、嘉罗公路；五纵，即嘉行公路、澄浏公路、浏翔公路、大安公路、沪太路。

● 交通优化策略

①建议向南延伸启源路，与马陆镇道路衔接，解决道路拥堵、不便的问题。



②优化大安路（胜竹东路-嘉罗公路段）原大机库走线，协调与现状河道关系。



③建议向东延伸新曹公路、宝凤路等支路，加强罗蕴河两侧交通联系及道路衔接。



④考虑与外围道路衔接，原则上建议进一步优化徐行镇与罗店镇道路衔接，重点衔接劳动路以东现状道路与罗店镇规划道路。



### 第三章 公共服务与基础设施保障

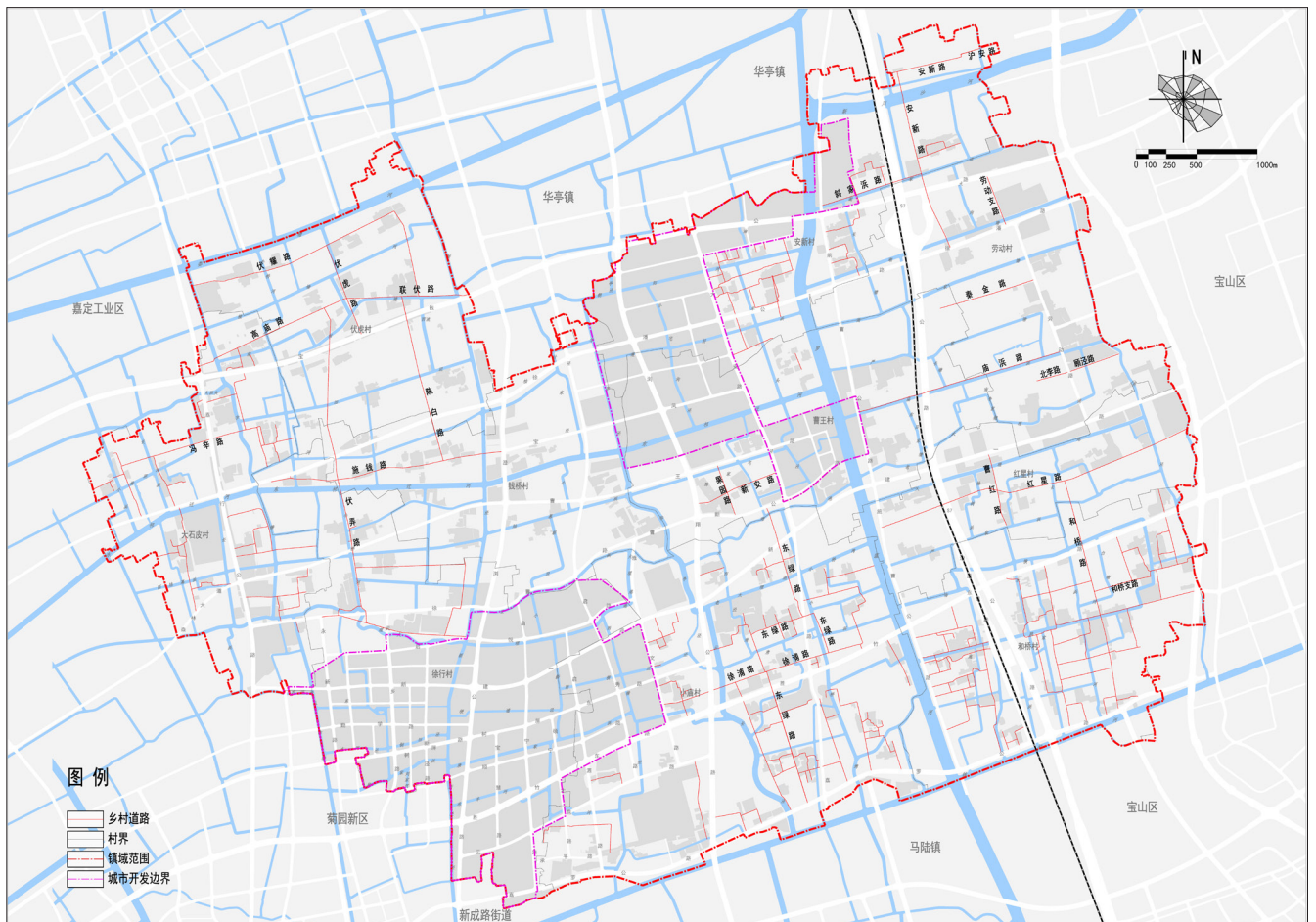
徐行镇主要农村道路长度约85公里。构建便捷通达的乡村道路体系，连通性的农村道路以现状保留改造为主，拓宽道路宽度，提升路面质量。保留保护村范围内充分考虑居民出行需求，注重与对外道路的衔接。撤并村范围内兼顾农业耕作需求，适当保留和贯通现状田间路。原则上农村道路路面宽度控制在8米以下。

规划农村主要道路一览表

道路等级	序号	道路名称
农村主要道路	1	伏耀路
	2	高庙路
	3	伏虎路
	4	联伏路
	5	冯辛路
	6	施钱路
	7	伏弄路
	8	陈白路
	9	果园路
	10	新安路
	11	东绿路
	12	徐浦路
	13	安新路
	14	沪安路
	15	斜家浜路
	16	劳动支路
	17	秦金路
	18	庙浜路
	19	北李路
	20	顾泾路
	21	曹红路
	22	红星路
	23	和桥路
	24	和桥支路



陈白路



农村道路示意图

## 4. 慢行系统

### ● 滨水步行系统

依托镇域道路以及丰富的滨水通道，打造通往滨水岸线的步行系统。主要包括罗蒹河、东祁迂河、新泾等主要河道沿线，规划建议主要滨水步行通道保持连贯，城市开发边界内河道两侧绿道宽度不低于2.5米。

### ● 自行车系统

城镇自行车系统依托于非机动车道及滨水步道的建设，乡村自行车系统依托于乡村道路及滨水步道的建设，以农业景观为主的观光小道，满足人们周末休闲度假慢跑的需求，形成特色化景观路径。

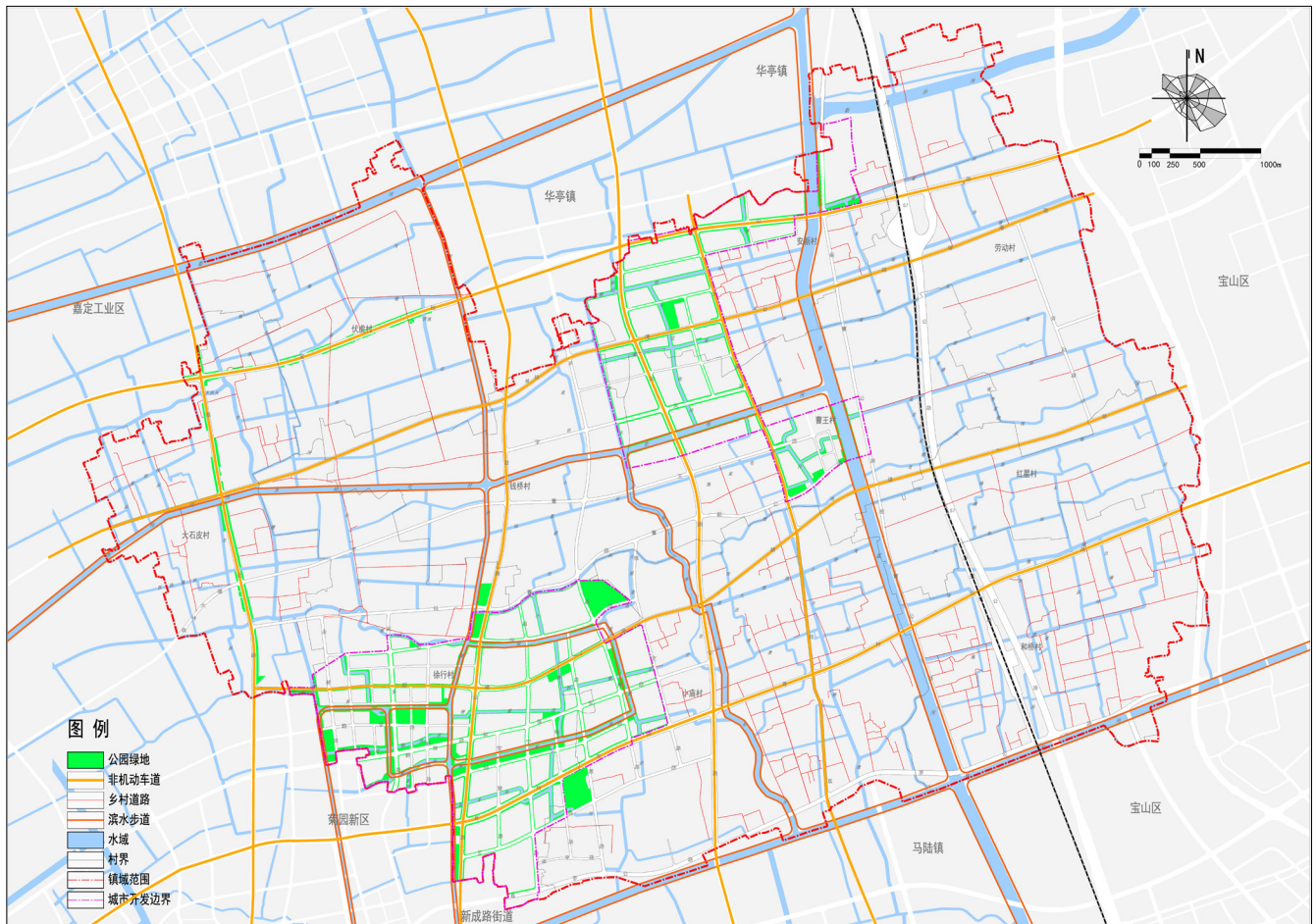
## 5. 静态交通

镇内停车以建筑配建停车、路外公共停车、路内公共停车相结合的方式。

规划新增2处停车场。规划徐行停车场，位于澄浏公路以西、唐家浜以北，用地面积0.38公顷；规划徐行工业区停车场，位于小宅沟泾以东，邻近规划公园H，用地面积0.78公顷。

## 6. 交通影响分析

交通影响分析由专业团队评估后，在下位规划中进一步完善交通系统。



慢行系统图

道路规划一览表

路名	起讫点	道路等级	红线宽度 (米)	断面形式	备注 (规划或者保留)
沪太路	华亭镇-宝山区	快速路	50	-	保留
S7公路	华亭镇-宝山区	快速路	60	-	规划
胜竹东路	菊园新区-宝山区	主干路	50	四幅式	保留
宝钱公路	华亭镇-宝山区	主干路	45	双幅式	保留
浏翔公路	华亭镇-嘉罗公路	主干路	45	双幅式	保留
嘉行公路	宝钱公路-菊园新区	主干路	35	三幅式	保留
嘉罗公路	新成路街道-宝山区	次干路	40	单幅式	保留
澄浏公路	华亭镇-新成路街道	次干路	35	三幅式	保留
徐潘公路	嘉定工业区-宝山区	次干路	32	单幅式	保留
新建一路	嘉行公路-宝山区	次干路	32	三幅式	保留
大安公路	宝钱公路-嘉罗公路	次干路	24	单幅式	保留
启悦路	永新路-雅文路	支路	32	单幅式	保留
树屏路	菊园新区-浏翔公路	支路	32	单幅式	保留
武乡路	曹新公路-菊园新区	支路	30	单幅式	保留
曹王路	嘉定工业区-浏翔公路	支路	24	单幅式	保留
宝凤路	澄浏公路-宝山区	支路	24	单幅式	保留
曹新公路	嘉行公路-施曹公路	支路	24	单幅式	保留
云盘路	澄浏公路-浏翔公路	支路	24	单幅式	保留
劳动路	徐潘公路-新建一路	支路	24	单幅式	保留
前曹公路	华亭镇-新建一路	支路	24	单幅式	保留
施曹公路	新建一镇-嘉罗公路	支路	24	单幅式	保留
雅文路	曹新公路-云盘路	支路	24	单幅式	保留
启源路	启悦路-嘉罗公路	支路	24	单幅式	保留
启宁路	曹新公路-嘉罗公路	支路	24	单幅式	保留
永新路	曹新公路-菊园新区	支路	24	单幅式	保留
勤学路	菊园新区-澄浏公路	支路	20	单幅式	保留
顺宁路	菊园新区-启秀路	支路	20	单幅式	保留
启秀路	华亭镇-云盘路	支路	20	单幅式	保留
硕才路	树屏路-承平路	支路	20	单幅式	规划
宝慧路	树屏路-云盘路	支路	20	单幅式	规划
新泾路	启悦路-菊园新区	支路	20	单幅式	规划
承平路	启宁路-浏翔公路	支路	16	单幅式	规划

# 第四章 单元规划



# CHAPTER FOUR UNIT PLANNING

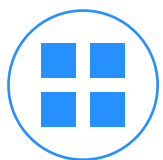
---

## **第一节 单元划分** UNIT DIVISION

## **第二节 城镇单元** TOWN UNIT

## **第三节 乡村单元** COUNTRY UNIT

为了强化规划的可操作性，镇级总规强调与地方发展的紧密协同，强调对公共产品的刚性保障，强调对未来具体建设的弹性预留。规划编制单元图则，确定长远功能引导，同时兼顾近期重点公共基础设施项目布局要求，实现规划的刚柔并济，远近结合。



## 第一节 单元划分 Unit Division

单元划分以功能为导向，参考现行编制单元划分模式，根据15分钟生活圈及公共服务半径确定。

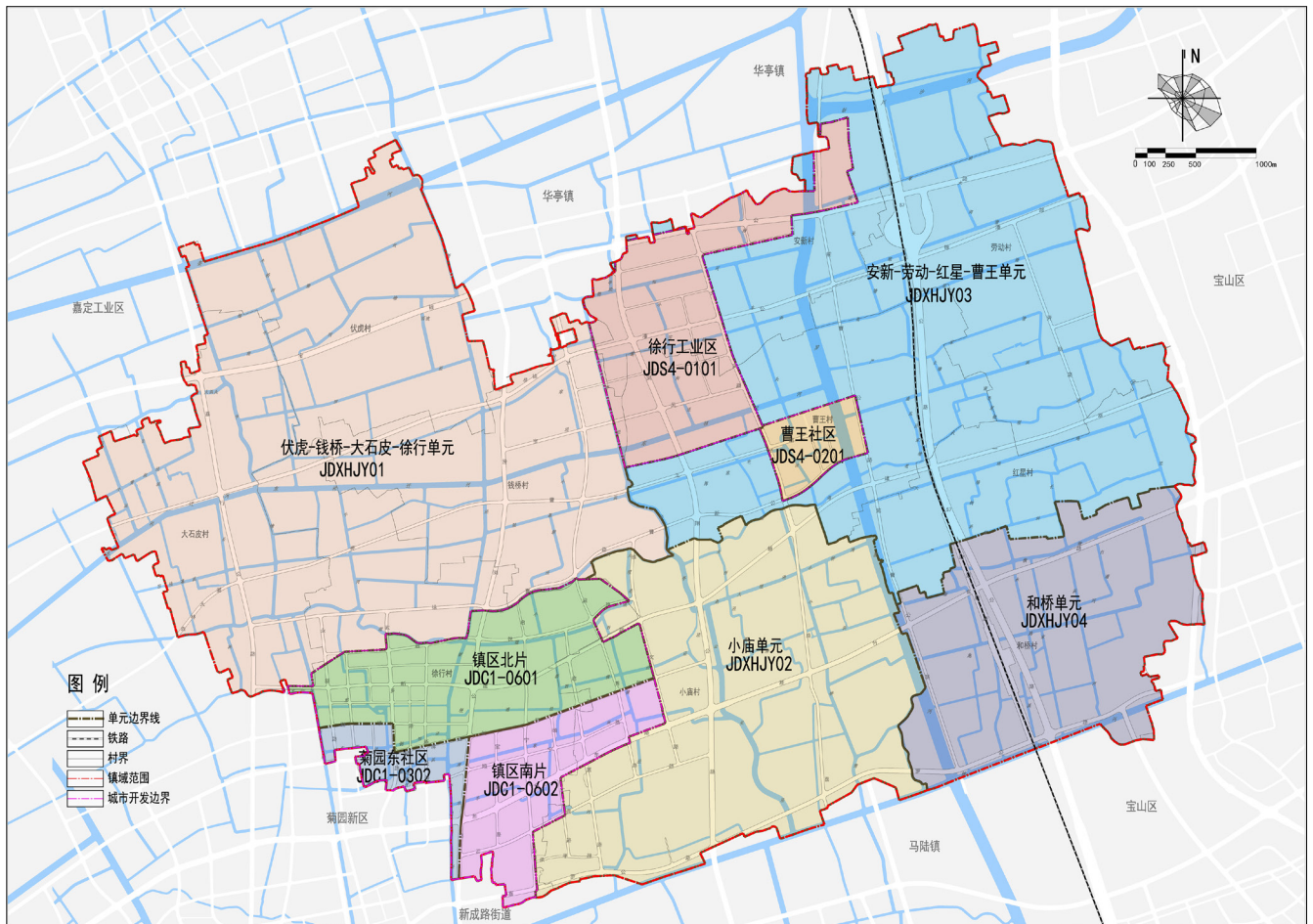
镇域共划分9个单元。其中，城市开发边界内划分单元5个，城市开发边界外划分单元4个。

城市开发边界内，单元划分以现行控规编制单元为主，其中，因科技小镇增加区域和已建城市公园区域划入镇区北片单元，科技产业园地块纳徐行工业区单元；其余按照已批控规单元划定城镇单元边界；按照城市开发边界划定曹王社区单元边界。

城市开发边界外，以村界为划分边界，相似的主导功能进行归并，形成4个乡村单元。

单元划分一览表

单元划分	单元名称	单元编号	单元面积 (平方公里)	功能定位
城镇单元	镇区北片单元	JDC1-0601	2.26	生产居住功能
	镇区南片单元	JDC2-0602	1.34	居住生活功能
	菊园东社区单元	JDC1-0302	0.47	居住生活功能
	徐行工业区单元	JDS4-0101	2.37	生产服务功能
	曹王社区单元	JDS4-0201	0.44	居住生活功能
乡村单元	伏虎-钱桥-大石皮-徐行单元	JDXHJY01	11.63	农业生产功能
	小庙单元	JDXHJY02	6.24	农业生产功能
	安新-劳动-红星-曹王单元	JDXHJY03	11.07	农业生产功能
	和桥单元	JDXHJY04	4.08	农业生产功能



单元划分图



## 第二节 城镇单元 Town Unit

### 1. 镇区北片单元

本次规划该社区单元以生产居住功能为主。明确保留2处、新建1处行政办公设施；保留2处、新建1处文化设施；保留1处医疗设施；保留1处、新建3处教育科研设计设施；保留1处社区级商业设施；保留2处社区级行政管理设施；保留3处幼儿园，新建1处幼儿园。规划本单元河湖水面率为8.5%，控制指标以蓝线专项规划为准。

本单元西侧原控规为《徐行新市镇镇区控制性详细规划》，该控规于2009年获得批复，用于指导该单元的城镇建设。考虑到科技小镇的发展建设，补充对于东侧地块的控规，对于本单元内的部分地块进行调整。新增设施考虑科技小镇科研设施、体育设施、行政办公设施以及电力设施等。

镇区北片单元总体控制一览表

单元编号	JDC1-0601	商业用地面积上限（公顷）	11.26
功能定位	生产居住功能	商业建筑面积上限（万平方米）	21.14
用地规模（平方公里）	2.26	产业用地面积上限（公顷）	0
常住人口规模（万人）	3.40	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	19.64
建设用地面积（平方公里）	1.89	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	27.83
住宅用地面积上限（公顷）	88.73	公园绿地面积下限（公顷）	35.85
住宅建筑面积上限（万平方米）	153.79	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	1
新增住房中，中小套型占比（%）	70	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	3.67
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	20	支路网密度下限（公里/平方公里）	-
商务办公用地面积上限（公顷）	9.07	骨干绿道长度（千米）	-
商务办公建筑面积上限（万平方米）	22.76	文化保护控制线面积（公顷）	13.53
		生态空间面积（公顷）	35.85

镇区北片单元设施规划控制一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注	
市、区公益性公共服务设施	行政办公设施	镇政府	1	0.98	-	独立	保留(已建)
		区规土局徐行管理所	1	0.36	-	独立	保留(未建)
		办公服务中心	1	1.09	-	独立	新建
	文化设施	综合文化中心	1	1.02	-	独立	保留(已建)
		嘉定武术馆	1	1.02	-	独立	保留(已建)
		科技展示交易中心	1	1.42	-	独立	新建
	医疗设施	医疗中心	1	1.20	-	独立	保留(未建)
	教育科研设计设施	镇党校	1	0.45	-	独立	保留(已建)
		科技小镇科研设施	1	1.32	-	独立	新建
		科技小镇科研设施	1	1.38	-	独立	新建
科技小镇科研设施		1	2.77	-	独立	新建	
社区级公共服务设施	商业设施	徐行农贸市场	1	1.24	-	独立	保留(已建)
	行政管理设施	社会治安综合治理中心	1	0.09	-	独立	保留(已建)
		社区中心	1	0.38	-	独立	保留(已建)
基础教育设施	幼儿园	徐行幼儿园	1	0.77	-	独立	保留(已建)
		新徐幼儿园	1	0.44	-	独立	保留(已建)
		规划幼儿园	1	0.57	-	独立	新建
		规划幼儿园	1	0.72	-	独立	保留(未建)

## 2. 镇区南片单元

本次规划该社区单元以居住生活功能为主。明确保留5处教育科研设计设施；新建1处体育设施；保留2处社区商业设施；保留2处幼儿园；保留1处高中；保留1处九年一贯制学校。规划本单元河湖水面率为6.7%，控制指标以蓝线专项规划为准。

本单元原控规为2009年批复的《徐行新市镇镇区控制性详细规划》，2012年批复的《徐行镇区控制性详细规划19、23、32、33街坊增补》，2017年批复的《徐行镇区控制性详细规划25、26街坊局部调整（实施深化）》本次规划对其整体功能定位不作调整，但考虑到近期拆迁安置及公服设施需求，调整部分地块。

镇区南片单元总体控制一览表

单元编号	JDC1-0602	商业用地面积上限（公顷）	6.99
功能定位	居住生活功能	商业建筑面积上限（万平方米）	16.08
用地规模（平方公里）	1.34	产业用地面积上限（公顷）	0
常住人口规模（万人）	1.70	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	26.34
建设用地面积（平方公里）	1.25	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	42.14
住宅用地面积上限（公顷）	37.76	公园绿地面积下限（公顷）	14.90
住宅建筑面积上限（万平方米）	68.11	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	1
新增住房中，中小套型占比（%）	70	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	1.70
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	20	支路网密度下限（公里/平方公里）	-
商务办公用地面积上限（公顷）	3.61	骨干绿道长度（千米）	-
商务办公建筑面积上限（万平方米）	10.82	文化保护控制线面积（公顷）	0
		生态空间面积（公顷）	14.90

镇区南片单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区公益性公共服务设施	医疗卫生设施	上海市嘉定区医疗急救中心	1	0.40	-	独立	保留(未建)
	科研教育设施	核工业第八研究所	1	11.91	-	独立	保留(已建)
		御泰国际广场	1	1.38	-	独立	保留(已建)
		上海大众工业学校	1	1.44	-	独立	保留(未建)
		上海大众工业学校	1	3.09	-	独立	保留(未建)
		上海大众工业学校	1	6.44	-	独立	保留(未建)
	体育设施	徐行体育中心	1	1.50	-	独立	新建
社区级公共服务设施	行政管理设施	规划社区中心(派出所)	1	0.52	-	独立	新建
	商业设施	规划社区商业	1	0.58	-	独立	保留(未建)
		规划社区商业/派出所	1	0.47	-	独立	保留(未建)
基础教育设施	幼儿园	嘉定区实验幼儿园	1	0.81	-	独立	保留(已建)
		规划幼儿园	1	0.72	-	独立	保留(未建)
	九年一贯制学校	规划九年一贯制学校	1	2.38	-	独立	新建,为一所九年一贯制学校
		规划九年一贯制学校		3.20	-		

### 3. 菊园东社区单元

本次规划该社区单元以生产居住功能为主。本单元与菊园社区衔接控规。明确保留1处文化设施，新建1处文化设施；新建1处医疗卫生设施，为跨行政区建设项目，项目占地面积6.11公顷，其中徐行镇菊园东社区单元占地2.38公顷；新建3处社区级公共服务设施，其中商业设施（菜场）与商务办公综合设置；保留1处幼儿园；新建1处小学；新建1处中学；保留1处交通设施，新建1处交通设施。规划本单元河湖水面率为13.4%，控制指标以蓝线专项规划为准。

菊园东社区单元总体控制一览表

单元编号	JDC1-0302	商业用地面积上限（公顷）	0
功能定位	居住生活功能	商业建筑面积上限（万平方米）	0
用地规模（平方公里）	0.47	产业用地面积上限（公顷）	0
常住人口规模（万人）	0.30	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	5.91
建设用地面积（平方公里）	0.41	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	13.36
住宅用地面积上限（公顷）	3.81	公园绿地面积下限（公顷）	10.51
住宅建筑面积上限（万平方米）	8.13	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	1
新增住房中，中小套型占比（%）	70	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	0.30
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	20	支路网密度下限（公里/平方公里）	-
商务办公用地面积上限（公顷）	4.58	骨干绿道长度（千米）	-
商务办公建筑面积上限（万平方米）	12.50	文化保护控制线面积（公顷）	8.03
		生态空间面积（公顷）	10.51

菊园东社区单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区公益性公共服务设施	文化设施	市民文化馆	1	0.84	-	独立	新建
		徐行草编创意园	1	0.38	-	独立	保留
	医疗卫生设施	上海中医药大学附属嘉定区中医医院	1	2.38	-	独立	保留
社区级公共服务设施	行政管理设施	规划社区中心	1	0.67	-	独立	新建
	商业设施	菜场	1	1.57	-	综合设置	新建
	文化设施	规划社区文化设施	1	1.42	-	独立	新建
基础教育设施	幼儿园	菊园幼儿园	1	0.29	-	独立	保留(未建)
	小学	规划小学	1	2.20	-	独立	新建
	中学	规划初中	1	2.27	-	独立	新建
交通设施	加油(气)站	澄盛加油站(澄浏公路)	1	0.23	-	独立	保留(已建)
	停车场	徐行停车场	1	0.38	-	独立	新建

## 4.徐行工业区单元

本次规划该社区单元以生产服务功能为主。新增1处交通设施。规划本单元河湖水面率为7.7%，控制指标以蓝线专项规划为准。

本单元原控规为《徐行工业区JDS4-0101单元控制性详细规划》，《嘉定区徐行工业园区规划环境影响报告书》指出徐行工业区内不适宜布局居住，减少工业区控规中的1处居住用地，在曹王社区统筹安排。

徐行工业区单元总体控制一览表

单元编号	JDS4-0101	商业用地面积上限（公顷）	0.95
功能定位	生产服务功能	商业建筑面积上限（万平方米）	2.38
用地规模（平方公里）	2.37	产业用地面积上限（公顷）	158.99
常住人口规模（万人）	0	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	0
建设用地面积（平方公里）	2.19	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	0
住宅用地面积上限（公顷）	0	公园绿地面积下限（公顷）	25.15
住宅建筑面积上限（万平方米）	-	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	0
新增住房中，中小套型占比（%）	-	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	0
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	-	支路网密度下限（公里/平方公里）	-
商务办公用地面积上限（公顷）	0	骨干绿道长度（千米）	-
商务办公建筑面积上限（万平方米）	0	文化保护控制线面积（公顷）	0
		生态空间面积（公顷）	25.15

徐行工业区单元设施规划控制一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
交通设施	社会停车场	徐行工业区停车场	1	0.783	-	独立 新建

## 5. 曹王社区单元

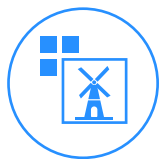
本次规划该社区单元以居住生活功能为主。明确现状保留2社区级公共服务设施；新建1处幼儿园。规划本单元河湖水面率为17.9%，控制指标以蓝线专项规划为准。

曹王社区单元总体控制一览表

单元编号	JDS4-0201	商业用地面积上限（公顷）	4.76
功能定位	居住生活功能	商业建筑面积上限（万平方米）	11.90
用地规模（平方公里）	0.44	产业用地面积上限（公顷）	0
常住人口规模（万人）	0.20	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	0
建设用地面积（平方公里）	0.36	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	0
住宅用地面积上限（公顷）	16.98	公园绿地面积下限（公顷）	5.42
住宅建筑面积上限（万平方米）	16.98	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	0
新增住房中，中小套型占比（%）	70	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	0.20
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	20	支路网密度下限（公里/平方公里）	-
商务办公用地面积上限（公顷）	0	骨干绿道长度（千米）	-
商务办公建筑面积上限（万平方米）	0	文化保护控制线面积（公顷）	0
		生态空间面积（公顷）	5.42

曹王社区单元设施规划控制一览表

设施类别	设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
社区级公益公共服务设施	医疗卫生设施	徐行镇社区卫生服务中心	1	0.52	-	独立	保留（已建）
	行政管理设施	曹王社区居委会	1	0.57	-	独立	保留（已建）
基础教育设施	幼儿园	新曹王幼儿园	1	0.66	-	独立	新建



## 第三节 乡村单元 Country Unit

### 1. 伏虎-钱桥-大石皮-徐行单元

徐行镇伏虎-钱桥-大石皮-徐行（JDXHJY01）单元面积1163公顷，涉及伏虎村、钱桥村、大石皮村、徐行村，是一个以基本农田保护区为主的单元，单元南侧区域位于区级嘉定环城生态廊道内。

《有条件建设区控制性详细规划（大石皮村休闲农业与乡村旅游项目）》，该控规在《徐行镇郊野单元规划（2016-2020）》中于2016年获得批复，主要配合大石皮村休闲农业与乡村旅游项目的配套商业设施和教育科研设施，本次规划作为现状保留。该单元规划建设用地243.91公顷，主要以商业服务业用地、教育科研用地、工业用地和农村宅基地为主。该单元的基本农田保护区面积929.56公顷，其中，永久基本农田面积403.07公顷。规划本单元河湖水面率为11.7%，控制指标以蓝线专项规划为准。

本单元以农用地为对于休闲农业和乡村旅游用地，进一步完善与提升；结合民俗文化布局要求和当地农业经营模式，对农业生产布局进行环境保护等引导要求。该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格禁止新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

伏虎-钱桥-大石皮-徐行单元总体控制一览表

单元编号	JDXHJY01	基本农田保护区面积（公顷）	929.56
功能定位	农业生产 生态保护	永久基本农田面积（公顷）	403.07
用地规模（平方公里）	11.63	A类基本农田面积（公顷）	-
建设用地规模（公顷）	243.91	B类基本农田面积（公顷）	-
常住人口规模（万人）	0.41	新增耕地面积下限（公顷）	189.68
人口净密度（人/公顷）	3.49	农林复合整备用地面积下限（公顷）	163.90
村庄建设地上限（公顷）	113.58	文化保护控制线范围（公顷）	1.57
建设用地减量化下限（公顷）		总建筑面积上限（万平方米）	199.98
住宅建筑面积上限（万平方米）	42.88	公益性公共设施建筑面积下限 （万平方米）	0.64
人均住宅建筑面积（平方米）	116.99	商业商办建筑面积上限（万平方米）	11.57

伏虎-钱桥-大石皮-徐行单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区公益性公共服务设施	教育科研设计设施	大石皮村休闲农业与乡村旅游项目	1	0.64	-	独立	保留(未建)
社区级公共服务设施	-	-	12	1.63	-	独立	保留
交通设施	加油(气)站	中石化加油站 (嘉行公路-新建一路)	1	0.18	-	独立	保留(已建)
		伏虎规划加油站	1	0.02	-	独立	保留(未建)

## 2. 小庙单元

徐行镇小庙（JDXHJY02）单元面积624公顷，涉及小庙村，是一个以基本农田保护区为主的单元，单元西侧区域位于区级嘉定环城生态廊道内，东侧区域位于市级嘉宝生态走廊内。

该单元规划建设用地176.79公顷，主要以教育科研设计用地、工业用地、交通设施用地、市政设施用地和农村宅基地为主。新增建设用地主要徐行敬老院等。该单元的基本农田保护区面积526.14公顷，其中，永久基本农田面积241.57公顷。规划本单元河湖水面率为10.4%，控制指标以蓝线专项规划为准。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格禁止新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

小庙单元总体控制一览表

单元编号	JDXHJY02	基本农田保护区面积（公顷）	526.14
功能定位	农业生产 生态保护	永久基本农田面积（公顷）	241.57
用地规模（平方公里）	6.24	A类基本农田面积（公顷）	-
建设用地规模（公顷）	176.79	B类基本农田面积（公顷）	-
常住人口规模（万人）	0.33	新增耕地面积下限（公顷）	52.69
人口净密度（人/公顷）	528.46	农林复合整备用地面积下限（公顷）	39.39
村庄建设地上限（公顷）	58.27	文化保护控制线范围（公顷）	0.00
建设用地减量化下限（公顷）		总建筑面积上限（万平方米）	141.54
住宅建筑面积上限（万平方米）	34.56	公益性公共设施建筑面积下限 （万平方米）	30.12
人均住宅建筑面积（平方米）	104.73	商业商办建筑面积上限（万平方米）	0.00

小庙单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区公益性公共服务设施	教育科研设计设施	中科院应用物理研究所	1	24.14	-	独立	保留(已建)
		核工业第八研究所	1	1.11	-	独立	保留(已建)
		核工业第八研究所	1	1.07	-	独立	保留(已建)
	其他公共设施	徐行敬老院	1	3.85	-	独立	新建
社区级公共服务设施	-	-	3	0.53	-	独立	保留
交通设施	公交首末站	徐行公交站	1	0.39	-	独立	保留(已建)
	加油(气)站	中石油加油站(镇区东)	1	0.23	-	独立	保留(已建)

### 3. 安新-劳动-红星-曹王单元

徐行镇安新-劳动-红星-曹王（JDXHJY03）单元面积1107公顷，涉及安新村、劳动村、红星村、曹王村，是一个以基本农田保护区和农林复合区为主的单元，单元大部分区域位于市级嘉宝生态廊道内。

该单元规划建设用地257.13公顷，主要以交通广场用地、市政设施用地和农村宅基地为主。该单元的基本农田保护区面积873.22公顷，其中，永久基本农田面积301.00公顷。规划本单元河湖水面率为11.4%，控制指标以蓝线专项规划为准。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格禁止新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

安新-劳动-红星单元总体控制一览表

单元编号	JDXHJY03	基本农田保护区面积（公顷）	873.22
功能定位	农业生产 生态保护	永久基本农田面积（公顷）	301.00
用地规模（平方公里）	11.07	A类基本农田面积（公顷）	-
建设用地规模（公顷）	257.13	B类基本农田面积（公顷）	-
常住人口规模（万人）	0.55	新增耕地面积下限（公顷）	282.38
人口净密度（人/公顷）	3.99	农林复合整备用地面积下限（公顷）	140.92
村庄建设地上限（公顷）	109.96	文化保护控制线范围（公顷）	0.00
建设用地减量化下限（公顷）		总建筑面积上限（万平方米）	199.16
住宅建筑面积上限（万平方米）	57.79	公益性公共设施建筑面积下限 （万平方米）	2.52
人均住宅建筑面积（平方米）	104.70	商业商办建筑面积上限（万平方米）	11.97

安新-劳动-红星单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区公益性公共服务设施	其他公共设施	曹王禅寺	1	2.52	-	独立	保留(已建)
社区级公共服务设施	-	-	10	3.23	-	独立	保留
基础教育设施	幼儿园	曹王小学	1	2.00	-	独立	保留(已建)
	小学	曹王中心幼儿园	1	0.34	-	独立	保留(已建)
交通设施	加油(气)站	中石化加油站(宝钱公路)	1	0.31	-	独立	保留(已建)

## 4. 和桥单元

徐行镇和桥（JDXHJY04）单元面积408公顷，涉及和桥村，是一个以基本农田保护区、农林复合区为主和交通设施为主的单元。该单元位于市级嘉宝生态廊道内。

该单元规划建设用地91.82公顷，主要以商业服务业用地、基础教育设施用地、工业用地、市政设施用地和农村宅基地为主。该单元的基本农田保护区面积297.39公顷，其中，永久基本农田面积146.29公顷。规划本单元河湖水面率为12.6%，控制指标以蓝线专项规划为准。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格禁止新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

和桥单元总体控制一览表

单元编号	JDXHJY04	基本农田保护区面积（公顷）	297.39
功能定位	农业生产 生态保护	永久基本农田面积（公顷）	146.29
用地规模（平方公里）	4.08	A类基本农田面积（公顷）	-
建设用地规模（公顷）	91.82	B类基本农田面积（公顷）	-
常住人口规模（万人）	0.2	新增耕地面积下限（公顷）	57.28
人口净密度（人/公顷）	5.01	农林复合整备用地面积下限（公顷）	61.33
村庄建设地上限（公顷）	41.13	文化保护控制线范围（公顷）	0.00
建设用地减量化下限（公顷）		总建筑面积上限（万平方米）	52.54
住宅建筑面积上限（万平方米）	21.41	公益性公共设施建筑面积下限 （万平方米）	0.28
人均住宅建筑面积（平方米）	104.67	商业商办建筑面积上限（万平方米）	0.00

和桥单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区公益性公共服务设施	其他公共设施	惜福别院(曹王禅寺旧址)	1	0.28	-	独立	保留(已建)
社区级公共服务设施	-	-	1	0.20	-	独立	保留
交通设施	加油(气)站	中石化加油站(沪太公路)	1	0.18	-	独立	保留(已建)
		中石化加油站(嘉罗公路)	1	0.13	-	独立	保留(已建)

# 第五章 近期实施

# CHAPTER FIVE

## NEAR-TERM IMPLEMENTATION

---



### 第一节 近期重点发展区域

NEAR-TERM KEY DEVELOPMENT AREAS



### 第二节 近期重点建设项目

NEAR-TERM KEY CONSTRUCTION PROJECTS



总体规划在设定远景发展目标的同时，更需要关注城镇的近期建设发展，高效指导城镇走向合理的发展轨道。徐行镇近期通过公共基础设施以及科技小镇、伏虎田园综合体等重点地块的建设，蓄力未来，吸引人才，为今后转型腾飞奠定基础。



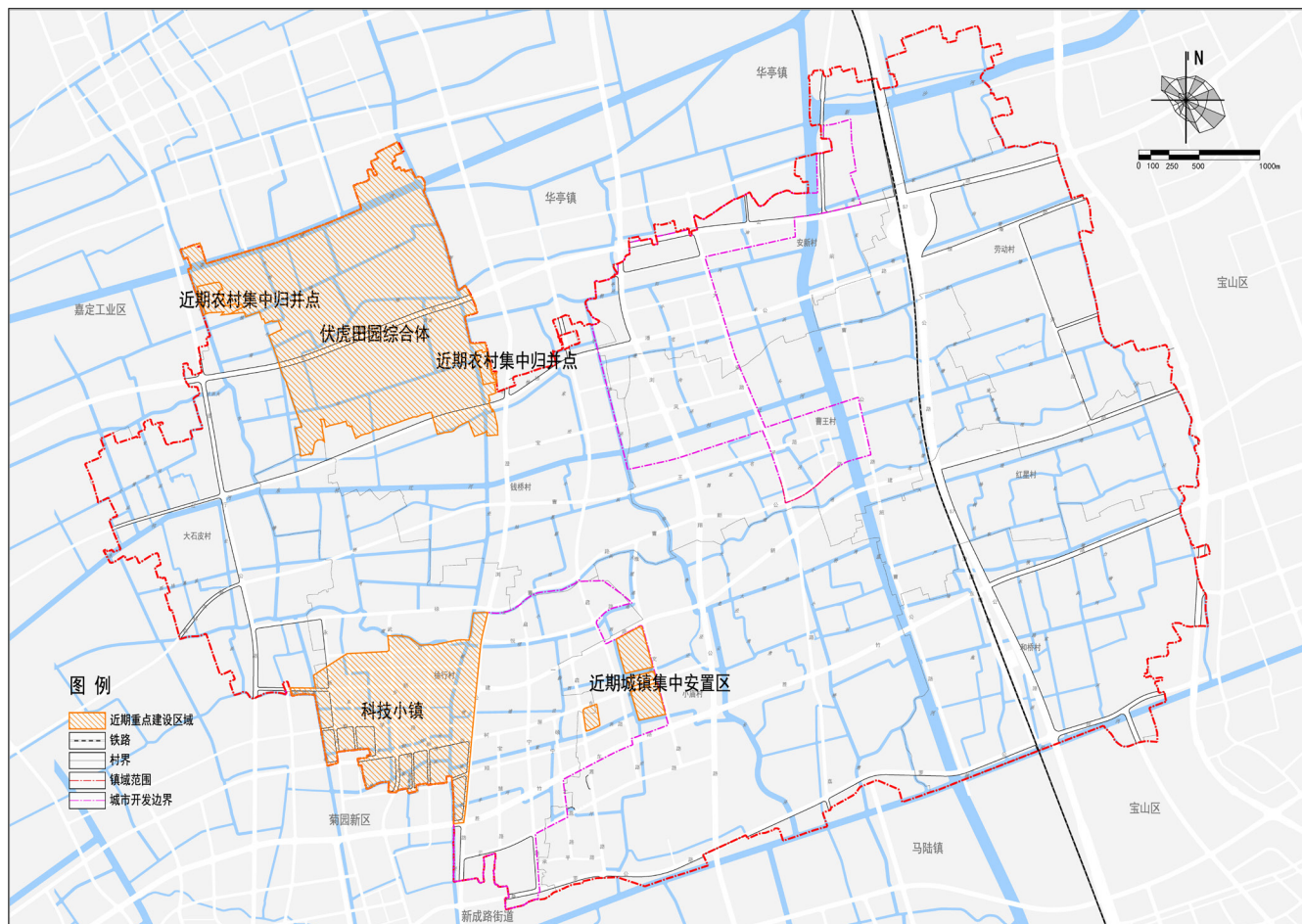
## 第一节 近期重点发展区域 Near-term Key Development Areas

徐行镇近期重点发展区域包括科技小镇、伏虎田园综合体、近期农民安置。

### 1. 科技小镇

徐行科技小镇规划范围东至澄浏公路，南至顺宁路、树屏路，西至永靖路、八字塘，北至新建二路、徐曹路。

徐行镇科技小镇是落实科创中心建设的重要举措之一，作为嘉定区科创中心核心承载区，将成为建设徐行可持续发展的新引擎。其定位为“打造沪北智芯”，打造全国一流的科技研发资源集聚地、创新服务平台集聚地、新兴产业发展和宜业宜居的示范区。



近期重点发展区域规划图

## 2. 伏虎田园综合体建设

伏虎田园综合体规划范围西至八字塘，南至姚家塘，东至新泾河，北至娄堂河。伏虎田园综合体建设是徐行未来践行乡村振兴战略的重要抓手，是美丽乡村和城乡一体化发展的先行先试项目。

在居住环境方面，推荐农村集中归并点建设，方便村民生产、生活，居住点应适当归并，相对集中布局。

在农业发展方面，农业种植的品牌打造规模化经营；大力推动农业与旅游业的互促发展；协调发展生态花卉、万金观赏鱼；完善农产品流通销售信息服务。

在生态提升方面，梳理宅基地，明确伏虎村落空间的肌理；梳通河道水系，构建伏虎蓝绿廊道的网络；“蔬菜即是景观”，构建面状的田园生态区。



伏虎田园综合体示意图（徐行镇人民政府提供）

### 3. 近期农民安置

近期，徐行在总体村庄布局方案基础上，优先推进“三高”沿线和伏虎村试点农户撤并。近期撤并农村居住点约26.03公顷，其中城市开发边界内撤并3.94公顷，涉及农户68户；城市开发边界外撤并22.09公顷，涉及农户172户，主要为高压线及S7公路影响范围内农户。近期规划城镇集中安置区规模16.25公顷，可容纳1543户，主要为高压线及S7公路影响范围内农户。<sup>1</sup>

优化镇区公服设施布局，调整近期“E”城镇集中安置区部分地块位置，本次规划近期规划城镇集中安置区规模17.23公顷。

此外，于伏虎村建设近期农村集中归并点，规划建设用地面积5.84公顷，近期安置123户，规划安置地块未占用基本农田。

---

1. 《上海市嘉定区徐行镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》



农民集中归并点示意图



## 第二节 近期重点建设项目 Near-term Key Construction Projects

### 1. 公共服务设施

- 体育设施

徐行镇现状待建1处区级体育设施，为徐行体育中心，集体农用地已经批准转为土地储备中心国有建设用地，位于启源路与顺宁路交叉口东南侧，用地面积1.50公顷。

- 医疗卫生设施

近期规划新增1处上海中医药大学附属嘉定区中医医院，位于树屏路与永新路交叉口东南侧，项目地块涉及徐行镇和菊园街道管辖，跨行政区建设。项目总用地面积6.11公顷，其中徐行镇镇域内占地2.38公顷。

- 基础教育设施

近期规划新增1处九年一贯制学校，涉及2处地块，分别位于树屏东路与启宁路交叉口东南侧和树屏东路与启源路西南侧，用地面积共计5.58公顷。

- 养老福利设施

近期异地搬迁徐行敬老院并扩建，位于大安路与胜竹东路交叉口西南侧，用地面积3.74公顷。

- 社区级公共服务设施

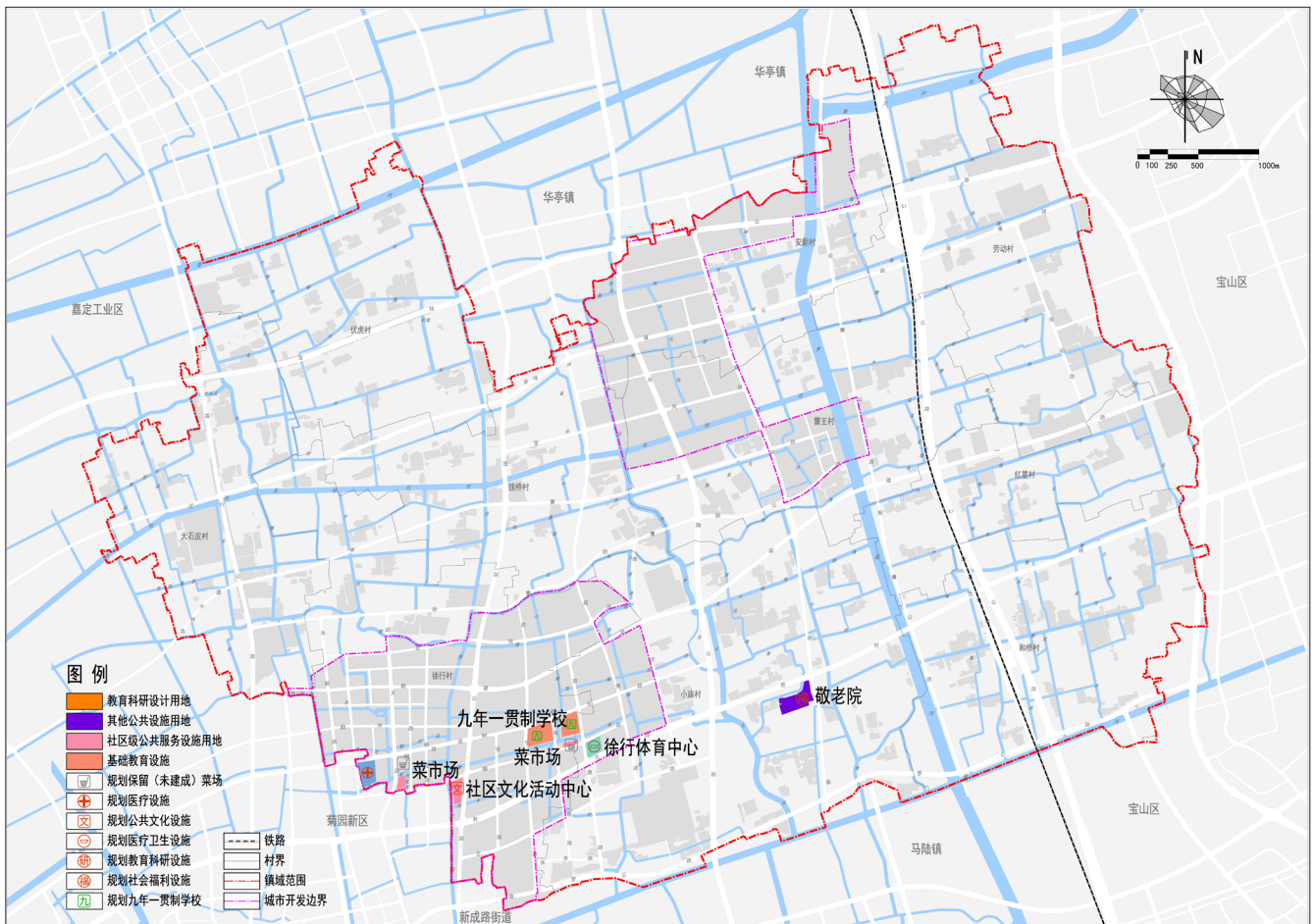
《嘉定区菜市场布局规划（2015-2020）》：规划xh-03菜市场顺宁路以北、武乡路以东，规划面积为2000平方米；规划xh-04菜市场，位置为胜竹路以北、规划路以东，规划面积为1500平方米。

近期规划新增1处社区级文化设施，为社区文化活动中心，规划社区文化用地面积1.42公顷。

根据《嘉定区菜市场布局规划（2015-2020）》专项规划规划要求，近期规划建设2处社区级商业设施，为菜市场。本次规划协调其他地块建设，衔接已批控规，调整菜市场位置，规划树屏东路以南、武乡路以东建设xh-03菜市场，与商务办公设施综合设置，商务办公用地面积1.19公顷；规划顺宁路以北、启源路以西建设xh-04菜市场，为已批未建项目，社区商业用地面积0.38公顷。

近期重点公共服务设施项目情况表

项目类型		序号	项目名称	所在单元/ 街坊	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	备注
市、 区级 设施	体育 设施	1	徐行体育中心	镇区南片	1.50	—	
	医疗卫 生设施	2	上海中医药大学附属嘉定区 中医医院	菊园东社区	2.38	—	总占地面 积6.11 公顷
	基础教 育设施	3	九年一贯制学校	镇区南片	2.20	—	为一所九 年一贯制 学校
		4	九年一贯制学校	镇区南片	3.38	—	
	养老福 利设施	5	徐行敬老院	小庙	3.74	—	
社区级公共服 务设施		6	社区文化活动中心	菊园东社区	1.42	—	
		7	菜市场	菊园东社区	1.19	—	
		8	菜市场	镇区南片	0.38	—	



近期公共服务设施布局图

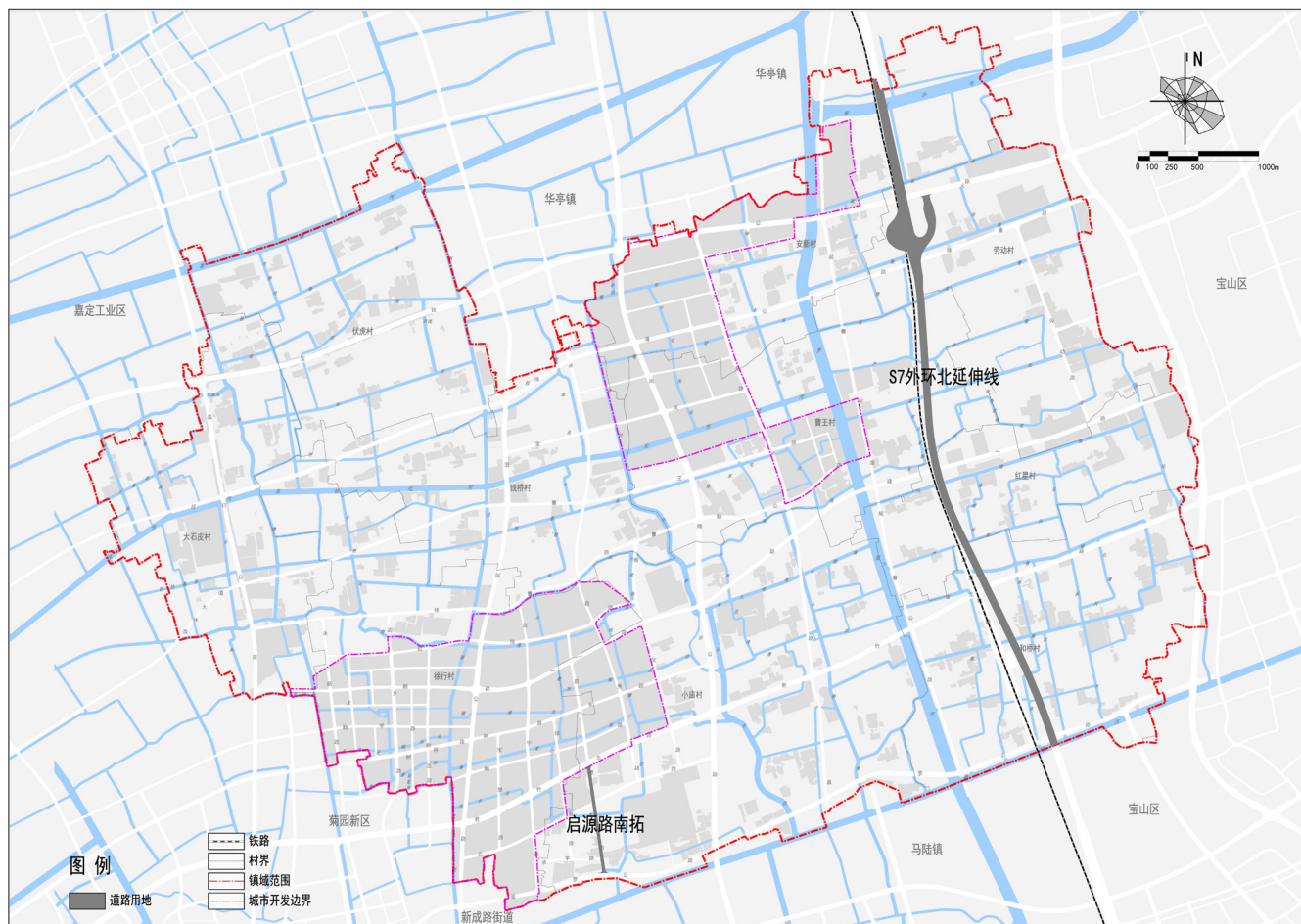
## 2. 道路交通及设施

### ● 道路设施

近期规划建设启源路南拓至嘉罗公路，新增道路广场用地面积2.17公顷，延长道路长度0.09千米。近期规划S7公路建设，新增道路广场用地面积44.19公顷，道路长度5.64千米。

近期重点道路交通与市政设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积（公顷）/道路长度（千米）	备注
新增道路	1	启源路南拓	小庙	2.17公顷/0.09千米	
	2	S7公路	-	44.19公顷/5.64千米	



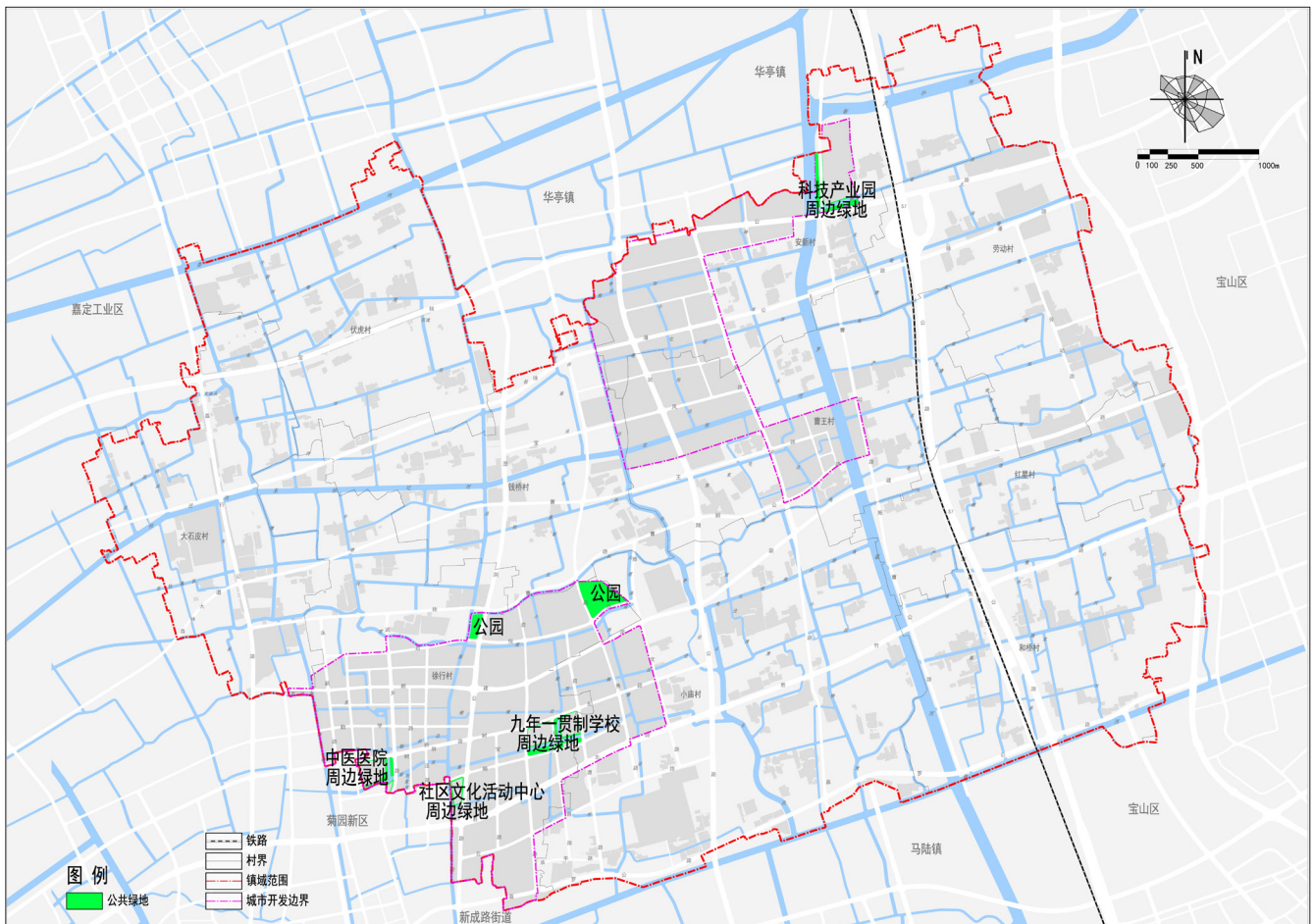
近期道路交通市政设施布局图

### 3. 重点公共空间与生态环境

公园I、公园C现状已作为公共绿地使用，本次规划其作为绿地用地，公园I用地面积为1.48公顷，公园C用地面积为6.61公顷；近期结合社区文化活动中心建设周边绿地，面积为0.55公顷；近期新增凯雷熠跃智能科技产业园周边绿地，面积为2.67公顷；近期新增九年一贯制学校周边绿地，面积为2.68公顷；近期新增上海中医药大学附属嘉定区中医医院周边绿地，面积为1.26公顷。近期新增绿地用地面积总计15.25公顷。

近期重点公共空间与生态环境项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积（公顷）/ 河道长度（千米）	备注
公园 绿地	1	公园C	镇区北片	6.61	地区级
	2	公园I		1.48	社区级
	3	社区文化活动中心周边绿地	菊园东社区	0.55	
	4	上海中医药大学附属嘉定区中医医院绿地		1.26	
	5	凯雷熠跃智能科技产业园周边绿地	徐行工业区	2.67	
	6	九年一贯制学校周边绿地	镇区南片	2.68	



近期生态项目布局图

## 4. 重点住宅供应及经营性用地项目

### ● 重点住宅供应

近期规划城镇集中安置区规模17.23公顷，可容纳1543户，主要为城市开发边界内及受高压线及S7公路影响农户。

近期规划于伏虎村建设近期农村集中归并点，规划建设用地面积5.84公顷，近期安置123户，规划安置地块未占用基本农田。

### ● 经营性用地项目

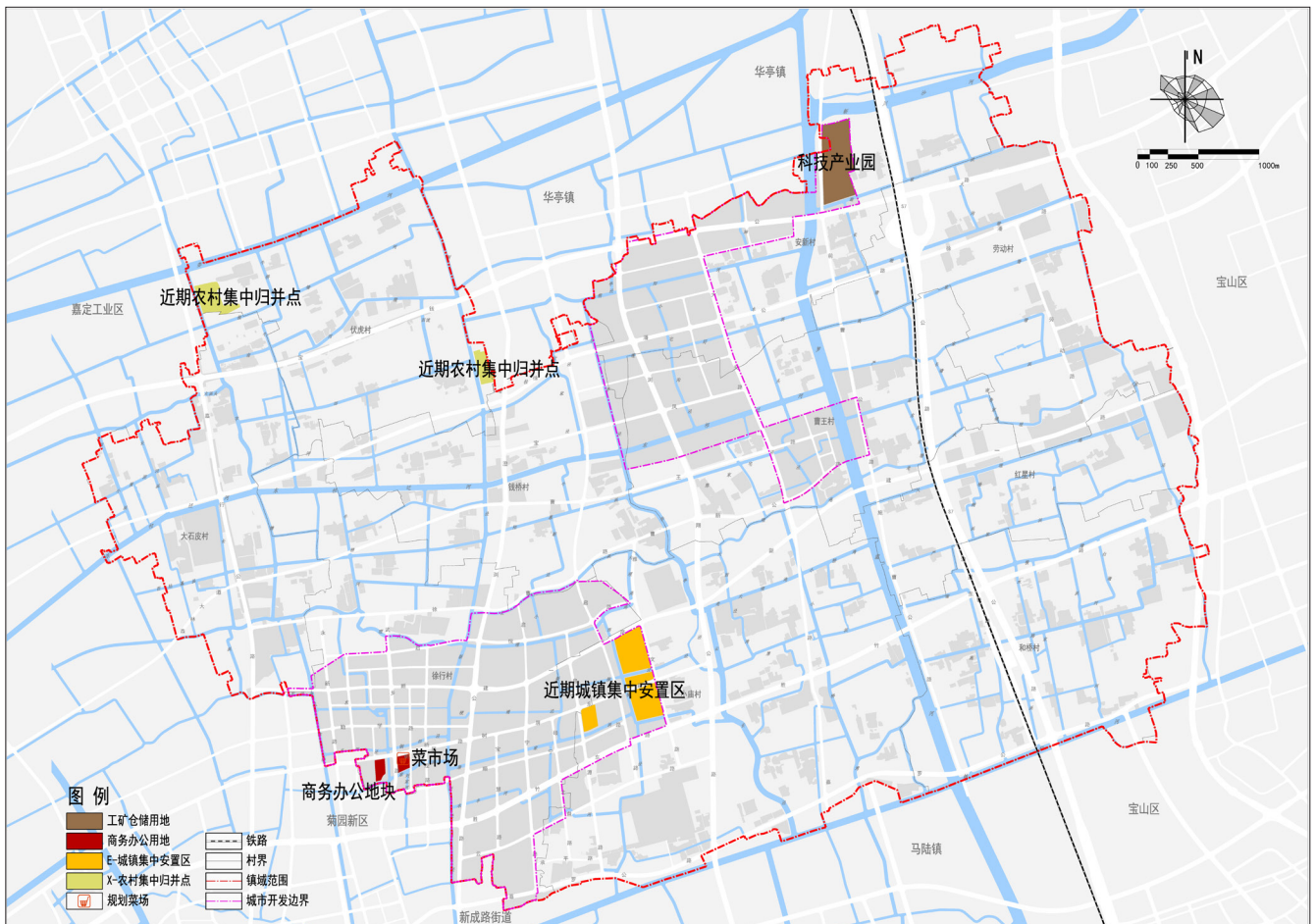
根据《嘉定区菜市场布局规划（2015-2020）》规划1处xh-03菜市场顺宁路以北、武乡路以东，规划面积为2000平方米。本次规划协调其他地块建设，衔接已批控规，调整菜市场位置，规划树屏东路以南、武乡路以东建设xh-03菜市场，与商务办公设施综合设置，商务办公用地面积1.19公顷。

上海中医药大学附属嘉定区中医医院东侧地块，为商务办公用地，用地面积为1.27公顷，作为近期经营性用地项目进行开发建设。

支持近期区重点项目凯雷熠跃智能科技产业园建设，规划用地面积为15.41公顷。

近期重点住宅供应及经营性用地项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/ 街坊	用地面积（公顷）/ 河道长度（千米）	备注
安置基地	1	伏虎农村集中归并点	伏虎-钱桥- 大石皮	5.15	
	2	伏虎农村集中归并点		2.69	
保障性 住宅	3	城镇集中安置区	镇区北片	7.52	
	4	城镇集中安置区		1.66	
	5	城镇集中安置区	镇区南片	5.85	
	6	城镇集中安置区		2.20	
其他经 营性	7	菜市场等	菊园东社区	1.19	综合设置
	8	商务办公设施		1.27	
	9	凯雷熠跃智能科技产业园	徐行工业区	15.41	



近期住宅供应及经营性出让地块布局图

附件一

《嘉定区徐行镇国土空间总体规划（2019-2035）（含  
近期重点公共基础设施专项规划）》  
公众意见采纳情况答复

2020年01月21日至02月19日，根据《中华人民共和国城乡规划法》的有关要求，嘉定区规划和自然资源局对《嘉定区徐行镇国土空间总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)(2018-2035)》草案公示，公示期间未到收公众意见。

附件二

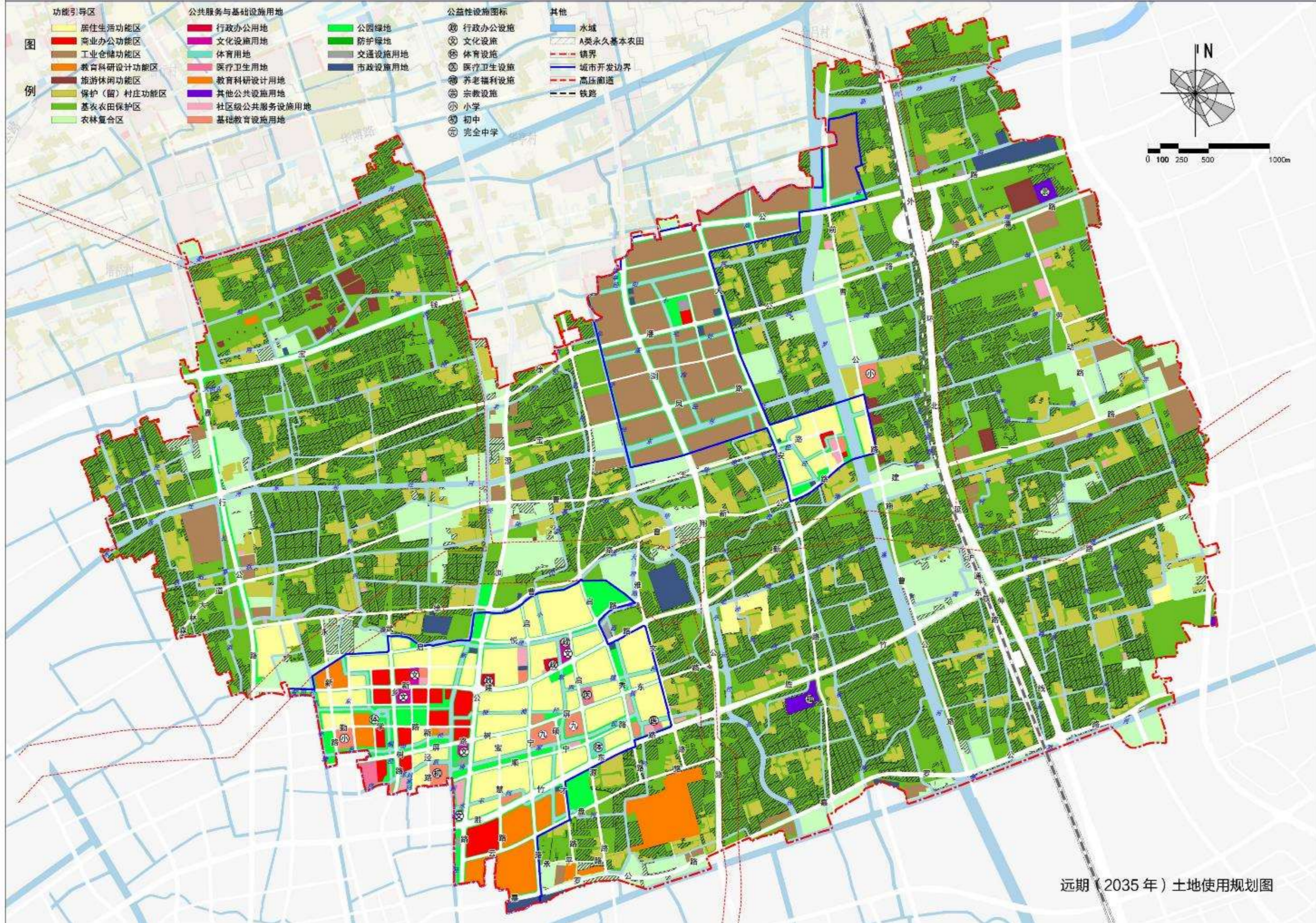
《嘉定区徐行镇国土空间总体规划（2019-2035）（含  
近期重点公共基础设施专项规划）》  
公众意见采纳情况答复

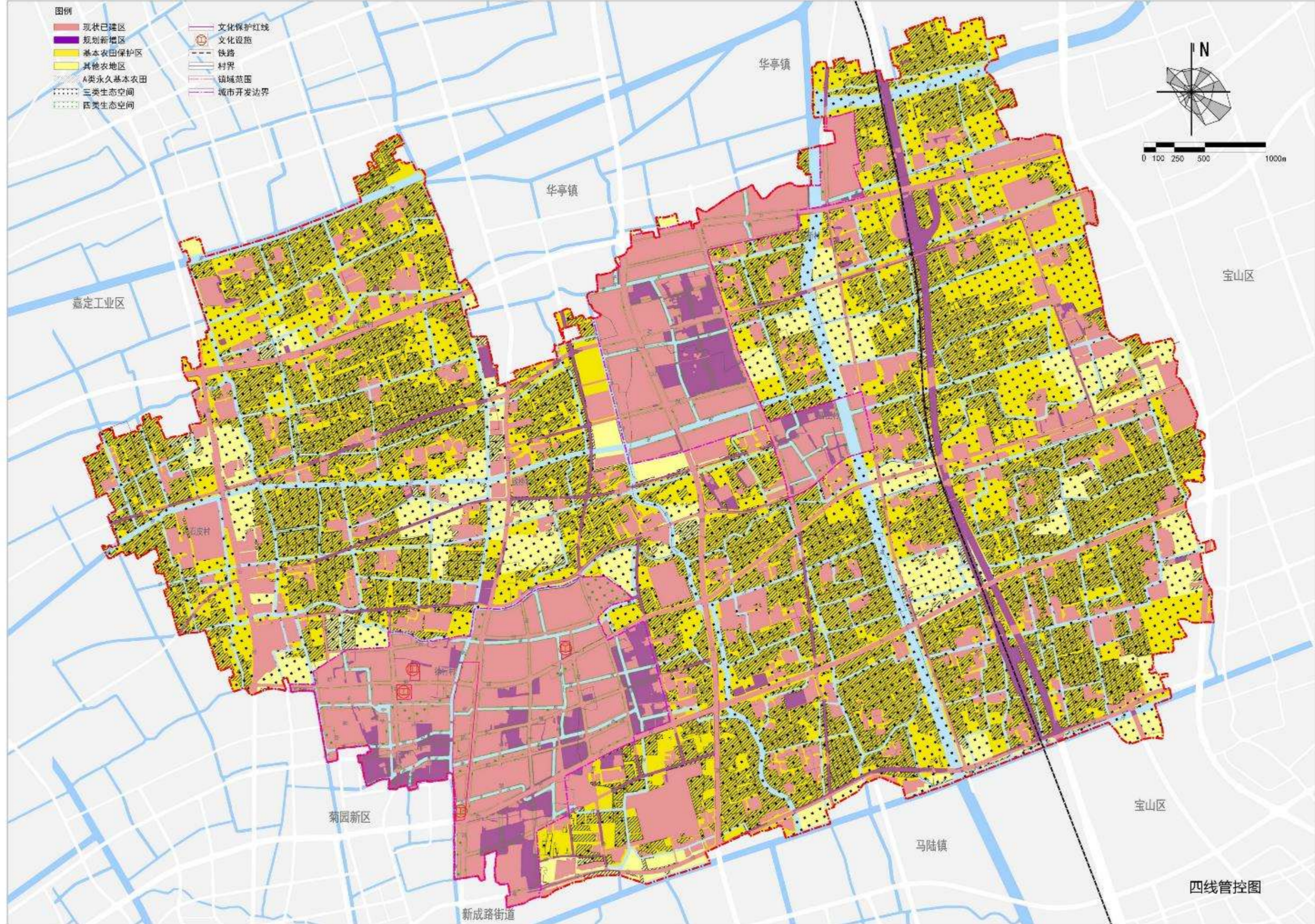
2020年06月24日至07月23日，根据《中华人民共和国城乡规划法》的有关要求，嘉定区规划和自然资源局对《嘉定区徐行镇国土空间总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)(2018-2035)》草案补充公示,补充公示期间未到收公众意见。

土地使用结构调整表

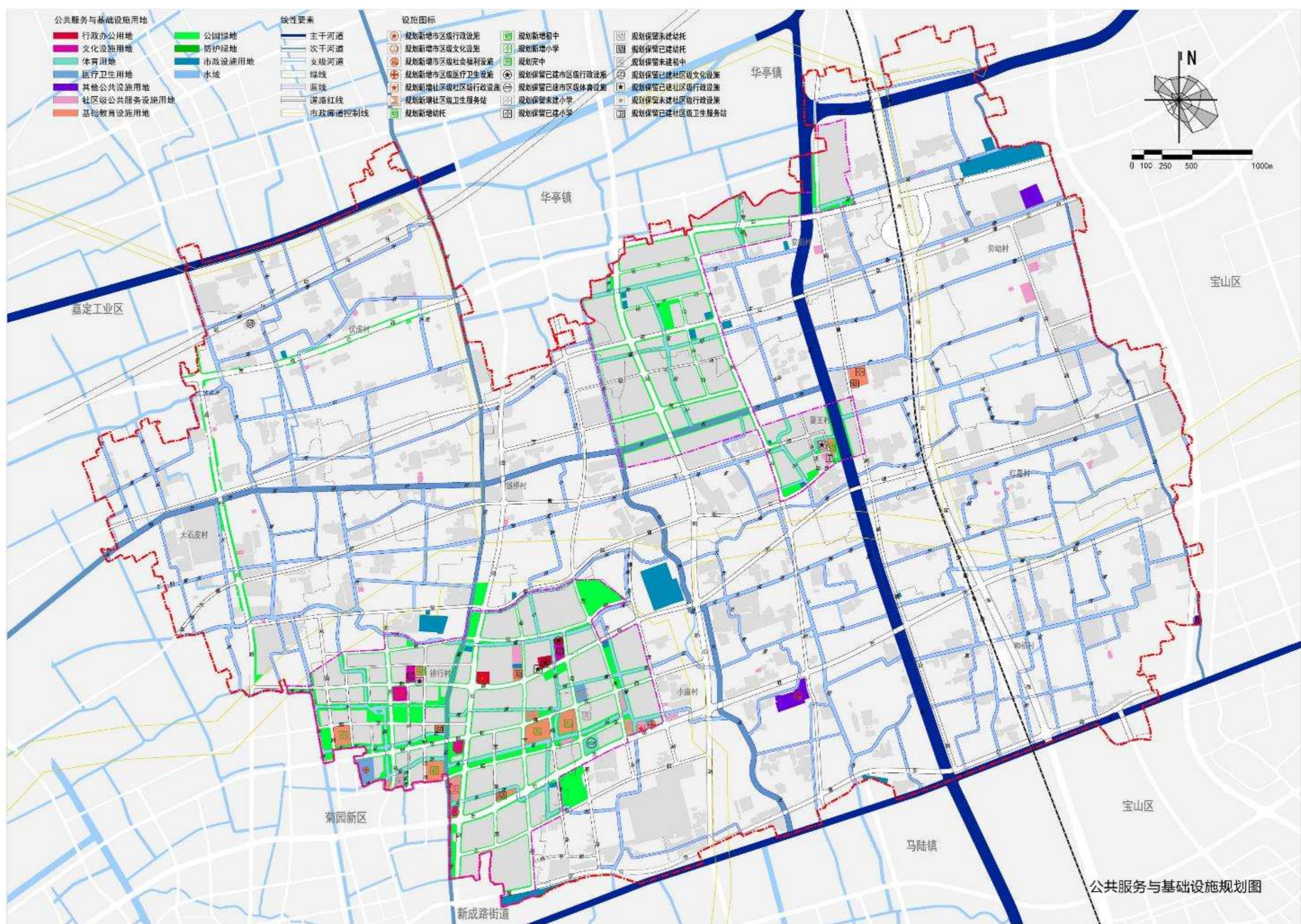
城乡用地分类			基准年					2025年					2035年					规划期间用地面积增减(公顷)	
			用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)	用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)	用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)		
建设用地	城镇建设用地	居住用地	81.02	-	-	9.88	2.0	131.12	-	-	16.39	3.3	196.03	-	-	25.79	4.9	115.01	
		其中	住宅组团用地	64.52	-	-	7.87	1.6	111.38	-	-	13.92	2.8	172.30	-	-	22.67	4.3	107.78
			基础教育设施用地	16.51	-	-	2.01	0.4	15.67	-	-	1.96	0.4	17.38	-	-	2.29	0.4	0.87
			社区级公共服务设施用地	0.00	-	-	0.00	0.0	4.07	-	-	0.51	0.1	6.36	-	-	0.84	0.2	6.36
			公共设施用地	104.04	-	-	12.69	2.6	102.80	-	-	12.85	2.6	137.41	-	-	18.08	3.4	33.37
		其中	公益性公共服务设施用地	7.89	-	-	0.96	0.2	15.20	-	-	1.90	0.4	19.11	-	-	2.51	0.5	11.22
			经营性公共服务设施用地	96.15	-	-	11.73	2.4	87.60	-	-	10.95	2.2	118.30	-	-	15.57	3.0	22.15
			工业仓储用地	728.51	-	-	88.84	18.3	653.13	-	-	81.64	16.4	224.64 <sup>*</sup>	-	-	29.56	5.6	-503.86
		道路广场用地	157.25	-	-	19.18	3.9	204.40	-	-	25.55	5.1	381.59	44.19	-	50.21	9.6	224.34	
		市政设施用地	72.37	-	-	8.83	1.8	58.07	-	-	7.26	1.5	28.98	-	-	3.81	0.7	-43.40	
		绿地	106.99	-	-	13.05	2.7	105.57	-	-	13.20	2.6	105.23	-	-	13.85 <sup>**</sup>	2.6	-1.76	
		特殊用地	2.14	-	-	0.26	0.1	2.14	-	-	0.27	0.1	2.14	-	-	0.28	0.1	0.00	
		小计	1252.33	-	-	152.72	31.4	1257.23	-	-	157.15	31.5	1076.03	-	-	141.58	27.0	-176.30	
	农村居民点用地	528.64	-	-	64.47	13.2	493.79	-	-	61.72	12.4	320.60	-	-	42.18	8.0	-208.04		
	小计	1780.97	-	-	217.19	44.6	1751.02	-	-	218.88	43.9	1396.63	44.19	-	183.77	35.0	-384.34		
农用地	耕地	1451.48	-	-	-	36.4	1538.05	-	-	-	38.5	1747.93	-	-	-	43.8	296.45		
	园地	63.91	-	-	-	1.6	42.45	-	-	-	1.1	59.93	-	-	-	1.5	-3.98		
	林地	133.35	-	-	-	3.3	161.01	-	-	-	4.0	109.29 <sup>***</sup>	-	-	-	2.7	-24.06		
	养殖水面	15.65	-	-	-	0.4	12.90	-	-	-	0.3	10.12	-	-	-	0.3	-5.52		
	坑塘水面	81.25	-	-	-	2.0	70.91	-	-	-	1.8	50.84	-	-	-	1.3	-30.41		
	设施农业用地	0.00	-	-	-	0.0	0.00	-	-	-	0.0	0.00	-	-	-	0.0	0.00		
	其他农业用地	111.74	-	-	-	2.8	86.70	-	-	-	2.2	61.97	-	-	-	1.6	-49.78		
	小计	1857.31	-	-	-	46.5	1912.01	-	-	-	47.9	2040.07	-	-	-	51.1	182.76		
未利用地	河湖水面	349.60	-	-	-	8.8	325.34	-	-	-	8.2	553.60	-	-	-	13.9	204.00		
	滩涂草地	0.36	-	-	-	0.0	0.00	-	-	-	0.0	0.00	-	-	-	0.0	-0.36		
	其他未利用地	2.03	-	-	-	0.1	1.96	-	-	-	0.0	0.04	-	-	-	0.0	-2.00		
	小计	352.00	-	-	-	8.8	327.31	-	-	-	8.2	553.64	-	-	-	13.9	201.64		
总计	3990.34	-	-	-	100.0	3990.34	-	-	-	100.0	3990.34	44.19	-	-	100.0	0.00			

备注: \* 计入华亭镇工业仓储用地面积0.68公顷;  
 \*\* 按照常住人口7.0万人计算,人均公园绿地满足15平方米/人;  
 \*\*\* 远期林地因规划道路、蓝线占用减少。





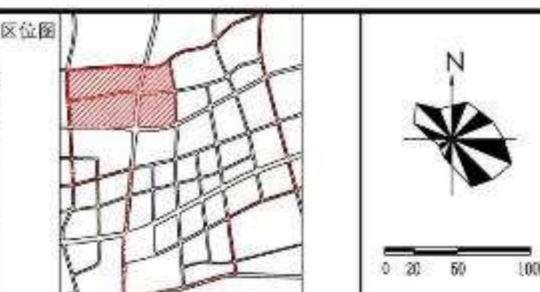
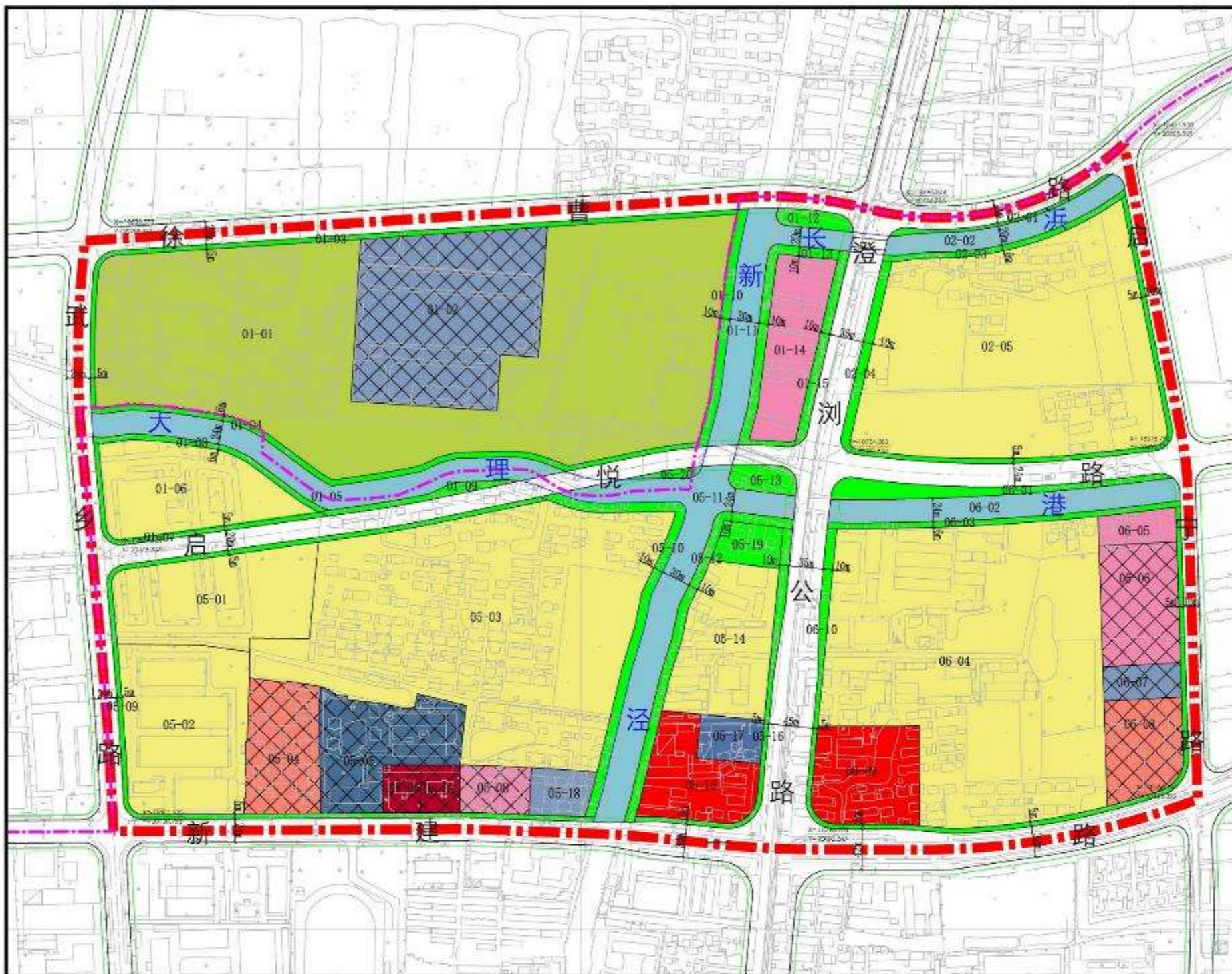
四线管控图











### 调整前后单元规划用地汇总表

用地性质	调整前		调整后	
	面积(公顷)	占比(%)	面积(公顷)	占比(%)
居住用地 (R)	150.96	45.4	142.16	45.3
商业服务用地 (C)	1.52	0.5	1.58	0.5
文化用地 (G)	83.21	24.8	83.21	25.6
体育用地 (G)	25.24	7.6	25.24	7.8
医疗卫生用地 (G)	1.17	0.4	1.17	0.4
教育科研设计用地 (G)	11.24	3.4	11.24	3.5
行政办公用地 (G)	48.37	14.5	48.37	14.9
文物古迹用地 (G)	5.42	1.6	5.42	1.7
工业研发用地 (G)	28.44	8.6	28.44	8.8
公共绿地 (G)	2.11	0.6	2.11	0.6
生产防护绿地 (G)	6.64	2.0	6.64	2.0
城市发展备用地 (G)	29.83	9.0	29.83	9.2
控制用地 (G)	6.29	1.9	6.29	1.9
水域 (E)	25.15	7.6	25.15	7.8
其他未利用土地 (E)	4.92	1.5	4.92	1.5
总计	332.00	100.0	312.00	100.0

### 调整前后技术经济指标对比表

项目	调整前指标	调整后指标
总建筑面积(万平方米)	278.42	278.10
住宅建筑面积	167.82	167.62
社区级公共服务设施建筑面积	18.58	18.04
基础教育设施建筑面积	10.12	10.12
公共设施建筑面积	26.42	26.32
人口规模(万人)	4.30	4.30

### 地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	建筑后退	备注
01-01	R2	1.2	20	24	20	5	
01-02	R2	1.2	20	24	20	5	
01-03	R2	1.2	20	24	20	5	
01-04	R2	1.2	20	24	20	5	
01-05	R2	1.2	20	24	20	5	
01-06	R2	1.2	20	24	20	5	
01-07	R2	1.2	20	24	20	5	
01-08	R2	1.2	20	24	20	5	
01-09	R2	1.2	20	24	20	5	
01-10	R2	1.2	20	24	20	5	
01-11	R2	1.2	20	24	20	5	
01-12	R2	1.2	20	24	20	5	
01-13	R2	1.2	20	24	20	5	
01-14	R2	1.2	20	24	20	5	
01-15	R2	1.2	20	24	20	5	
02-01	R2	1.2	20	24	20	5	
02-02	R2	1.2	20	24	20	5	
02-03	R2	1.2	20	24	20	5	
02-04	R2	1.2	20	24	20	5	
02-05	R2	1.2	20	24	20	5	
05-01	R2	1.2	20	24	20	5	
05-02	R2	1.2	20	24	20	5	
05-03	R2	1.2	20	24	20	5	
05-04	R2	1.2	20	24	20	5	
05-05	R2	1.2	20	24	20	5	
05-06	R2	1.2	20	24	20	5	
05-07	R2	1.2	20	24	20	5	
05-08	R2	1.2	20	24	20	5	
05-09	R2	1.2	20	24	20	5	
05-10	R2	1.2	20	24	20	5	
05-11	R2	1.2	20	24	20	5	
05-12	R2	1.2	20	24	20	5	
05-13	R2	1.2	20	24	20	5	
05-14	R2	1.2	20	24	20	5	
05-15	R2	1.2	20	24	20	5	
05-16	R2	1.2	20	24	20	5	
05-17	R2	1.2	20	24	20	5	
05-18	R2	1.2	20	24	20	5	
06-01	R2	1.2	20	24	20	5	
06-02	R2	1.2	20	24	20	5	
06-03	R2	1.2	20	24	20	5	
06-04	R2	1.2	20	24	20	5	
06-05	R2	1.2	20	24	20	5	
06-06	R2	1.2	20	24	20	5	
06-07	R2	1.2	20	24	20	5	
06-08	R2	1.2	20	24	20	5	

### 备注

- 建筑形式建筑采用多层混合、仿苏式、典雅的风格。居住建筑形式建筑采用多层混合，体现舒适居住品质、细腻、典雅的风格；商业建筑形式以现代、明快为基调，鼓励大面积使用玻璃、金属等富有现代感材料。
- 建筑色彩以淡雅、明丽为基调，鼓励大面积使用自然柔和的色彩。居住建筑色彩以淡雅、明丽为基调，鼓励大面积使用自然柔和的色彩；商业建筑多以暖色调或现代材料为主，结合建筑高度，融入新的建筑形式。
- 建筑沿街界面应保持连续，形成有节奏变化的建筑肌理，重视细节设计。
- 环境设计注重与功能的结合，创造出良好的公共环境。

<p><b>图例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C1 行政办公用地</li> <li>C2 商业服务业用地</li> <li>C3 文化用地</li> <li>C4 体育用地</li> <li>C5 医疗卫生用地</li> <li>C6 教育科研设计用地</li> <li>C7 文物古迹用地</li> <li>C8 商务办公用地</li> <li>C9 其它公共设施用地</li> <li>Rr1 一类住宅组团用地</li> <li>Rr2 二类住宅组团用地</li> <li>Rr3 三类住宅组团用地</li> <li>Rr4 四类住宅组团用地</li> <li>Rr5 五类住宅组团用地</li> <li>Rr6 六类住宅组团用地</li> <li>Rc 基础教育设施用地</li> <li>Rc 社区级公共服务设施用地</li> <li>U1 供应设施用地</li> <li>U2 邮电设施用地</li> <li>M4 工业研发用地</li> <li>G1 公共绿地</li> <li>G2 生产防护绿地</li> <li>X 城市发展备用地</li> <li>K 控制用地</li> <li>E1 水域</li> <li>E9 其他未利用土地</li> </ul>	<p><b>规划建设动态</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>规划用地</li> <li>在待建用地</li> <li>保留用地</li> <li>置换用地</li> </ul>	<p><b>控制线</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>红线</li> <li>道路中心线</li> <li>蓝线</li> <li>绿线</li> <li>紫线</li> <li>棕线</li> <li>铁路边线与控制线</li> <li>轨道交通边线与控制线</li> <li>高速磁悬浮边线与控制线</li> <li>隧道边线与控制线</li> </ul>	<p><b>其它</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>规划范围线</li> <li>重要路设</li> <li>地块边界线</li> <li>公共通道</li> <li>建筑控制线</li> <li>集建区范围线</li> <li>机场净空控制线</li> <li>机场噪声控制线</li> <li>电力电缆控制线</li> <li>远期红线</li> </ul>	<p><b>设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保护建筑</li> <li>保留历史建筑</li> <li>一般历史建筑</li> <li>历史风貌区范围线</li> <li>风貌区建设控制范围</li> <li>核心保护范围</li> <li>风貌保护道路</li> <li>文物保护单位及优秀历史建筑保护范围</li> </ul>	<p><b>社区级公共服务设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政设施</li> <li>菜场</li> <li>文化设施</li> <li>福利设施</li> <li>体育设施</li> <li>卫生设施</li> <li>社区服务设施</li> </ul>	<p><b>基础教育设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幼托</li> <li>初中</li> <li>高中</li> <li>小学</li> <li>九年一贯制学校</li> <li>完中</li> </ul>	<p><b>道路交通设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公交保养场</li> <li>公共停车场</li> <li>出租车营业站</li> <li>加油(气)站</li> <li>公交枢纽站</li> <li>公交首末站</li> <li>长途汽车站</li> <li>客运码头</li> <li>铁路场站</li> <li>交通枢纽</li> </ul>	<p><b>市政基础设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>供水设施</li> <li>燃气设施</li> <li>污水设施</li> <li>通信设施</li> <li>水利设施</li> <li>雨水设施</li> <li>供电设施</li> <li>邮政设施</li> <li>环卫设施</li> <li>公共厕所</li> </ul>
---	--	--	---	---	--	--	--	---

上海市徐行新市镇镇区控制性详细规划  
01、02、05、06街坊图则更新

经上海市城市规划委员会\_\_\_\_年\_\_月\_\_日会议审议，  
上海市人民政府以沪府规[ ]号文批准。  
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

设计单位 上海杜鹤工程设计与顾问有限公司  
证书编号：(沪)城规编第(122075)  
组织编制单位 嘉定区规划和土地管理局



### 地块位置



### 图例

- 地块控制线
- 文化娱乐用地
- 低、多层建筑退界控制线
- 医疗卫生用地
- 高层建筑退界控制线
- 科研设计用地
- 禁止设置机动车出入口区段
- 公共绿地
- 规划范围线
- 市政公用设施用地
- 二类住宅组团用地
- 其他道路用地
- 二、三类住宅组团用地
- 水域
- 居住配套服务设施用地
- 生态绿地
- 基础教育设施用地
- 发展备用地
- 行政办公用地
- 商业金融业用地

### 地块控制规定性指标

地块编号	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	机动车 主要出 入口	建设动态	备注
04-01	F	0.84	---	---	---	---	---	---	规划	---
04-02	E1	2.11	---	---	---	---	---	---	规划	---
04-03	F	8.10	---	---	---	---	---	---	规划	---
04-04	B	6.44	---	---	---	---	---	---	规划	---
04-05	D1	0.32	---	---	---	---	---	---	规划	---
04-06	E	0.02	---	---	---	---	---	---	规划	---
04-07	F	0.23	---	---	---	---	---	---	规划	---

### 城市设计导引

该地块以发展备用地为主，在开发建设时建筑风格、建筑色彩与建筑材质应与周边地块建筑相协调；环境设计时应注重创造舒适宜人的氛围；



0 50 100 200 400M







## 地块位置



## 图例

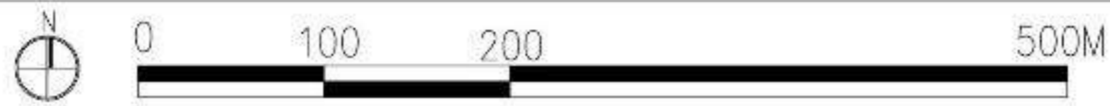
- 地块控制线
- 低、多层建筑退界控制线
- 高层建筑退界控制线
- 禁止设置机动车出入口区段
- 规划范围线
- 二类住宅组团用地
- 二、三类住宅组团用地
- 居住配套服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 行政办公用地
- 商业金融业用地
- 文化娱乐用地
- 医疗卫生用地
- 科研设计用地
- 公共绿地
- 市政公用设施用地
- 其他道路用地
- 水域
- 生态绿地
- 发展备用地

## 地块控制规定性指标

地块编号	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	机动车主要出入口	建设动态	备注
18-01	R2R3	3.24	1.8	5.83	35	35	60	N/E/W	规划	--
18-02	G1	0.31	--	--	--	--	--	--	规划	--
18-03	E1	0.66	--	--	--	--	--	--	规划	--
18-04	G1	0.94	--	--	--	--	--	--	规划	内设地下公共停车场, 公厕及垃圾收集站等一类
18-05	G1	0.01	--	--	--	--	--	--	规划	--
19-01	B	0.26	--	--	--	--	--	--	规划	--
19-02	G1	0.13	--	--	--	--	--	--	规划	--
19-03	B	2.77	--	--	--	--	--	--	规划	基础教育设施设备用地
19-04	G1	0.37	--	--	--	--	--	--	规划	--
19-05	E1	0.90	--	--	--	--	--	--	规划	--
19-06	G1	0.14	--	--	--	--	--	--	规划	--
19-07	B	0.88	--	--	--	--	--	--	规划	基础教育设施设备用地

## 城市设计导引

建筑形式鼓励采用低多层围合, 体现细腻、典雅的风格;  
 建筑色彩以淡雅、明朗为基调, 鼓励大面积使用自然柔和的色彩;  
 建筑沿街界面应保持连续, 形成有节奏收放的建筑景观, 重视细部设计;  
 环境设计应注重与功能的结合, 创造宜人的公共绿化环境。

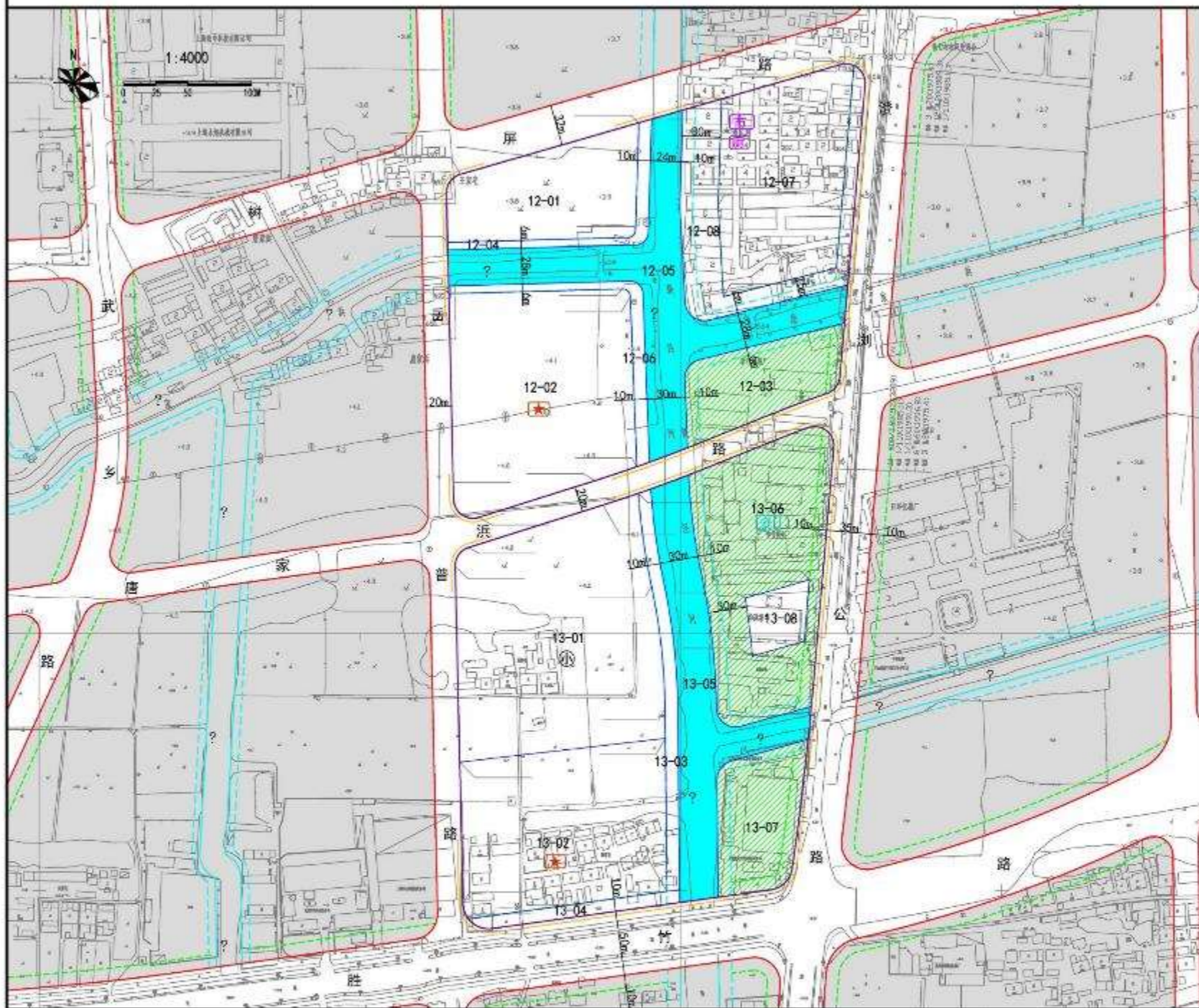






# 嘉定新城菊园东社区（JD010302单元）控制性详细规划（地块层面）

## 地块控制图 12 13街坊



地块编号	用地性质	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )	主体建筑高度(m)	开发动态	备注
12-01	R3	10233	2.00	20466	60(B)	规划	—
12-02	R3	22646	2.00	45292	60(B)	规划	—
12-03	G1	6969	—	—	—	—	—
12-04	G2	1829	—	—	—	—	—
12-05	E1	16568	—	—	—	—	—
12-06	G2	2264	—	—	—	—	—
12-07	B	15185	—	—	—	—	规划建设以公共服务设施为主导；综合设置垃圾压缩转运站、环卫道班房和公共厕所
12-08	G1	8015	—	—	—	—	—
合计	—	82709	—	66758	—	—	—
13-01	RS	27589	1.00	27589	24(B)	规划	规划30班小学
13-02	R3	19289	2.00	38578	60(B)	规划	—
13-03	G2	3120	—	—	—	—	—
13-04	G1	1606	—	—	—	—	—
13-05	E1	11715	—	—	—	—	—
13-06	G1	17530	—	—	—	—	—
13-07	G1	6784	—	—	—	—	—
13-08	G2	2101	1.20	2521	18(B)	规划	—
合计	—	89734	—	68688	—	—	—

**基本规定**

- ◆控制指标中的用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑高度及各注均为强制性指标。
- ◆容积率、建筑高度为上限指标。
- ◆图则中图例部分的控制要素基本为强制性控制要求。
- ◆图则中明确建筑退界要求的按图则进行控制，其他参照《上海市城市规划管理技术规定》（2003年）执行。
- ◆建筑高度中的(A)表示该地块属于高度严格控制区域，指标为高度控制上限，不得突破；(B)表示该地块属于一般高度控制区域；(C)表示该地块属于建议深化城市设计区域，地块高度控制指标的调整必须经过城市设计论证。
- ◆图则公共通道中的实线部分表示控制走向及宽度，虚线部分表示仅控制走向，宽度遵循现状。
- ◆停车设施配建标准选用《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（J10716-2006）中较高指标，特殊规定在图则备注中说明。

**特殊规定**

- ◆规划建设12-01、12-02地块打包出让，统筹设置居委会。
- ◆12-01、12-02地块住宅建筑高度不低于24米。

**图例**

<b>用地性质</b>	<b>非独立用地的设施</b>
R2 二类住宅组团用地	社 社会服务设施
R2R3 二类三类住宅组团用地	其中
R3 三类住宅组团用地	★ 居委会
RC 社区服务设施用地	⊕ 公共卫生间
RS 基础教育设施用地	交 道路交通设施
C1 行政办公用地	市 市政基础设施
C2 商业金融业用地	其中
C5 医疗卫生用地	公共厕所
C6 教育科研设计用地	城市安全设施
C8 商务办公用地	
C6M1 产学研用地	
C2C8 商业商务办公用地	
G1 公共绿地	
G2 防护绿地	
U 市政公用设施用地	
B 发展备用地	
E1 水域	

道路红线、河道蓝线、规划绿线、电力控制线、地块边界线、禁止机动车出入带、防汛通道控制线、开放空间、地下空间出入口、地块边界控制点坐标、控制宽度、通道（控制位置、宽度）

**区位图**

审批单位（印章）

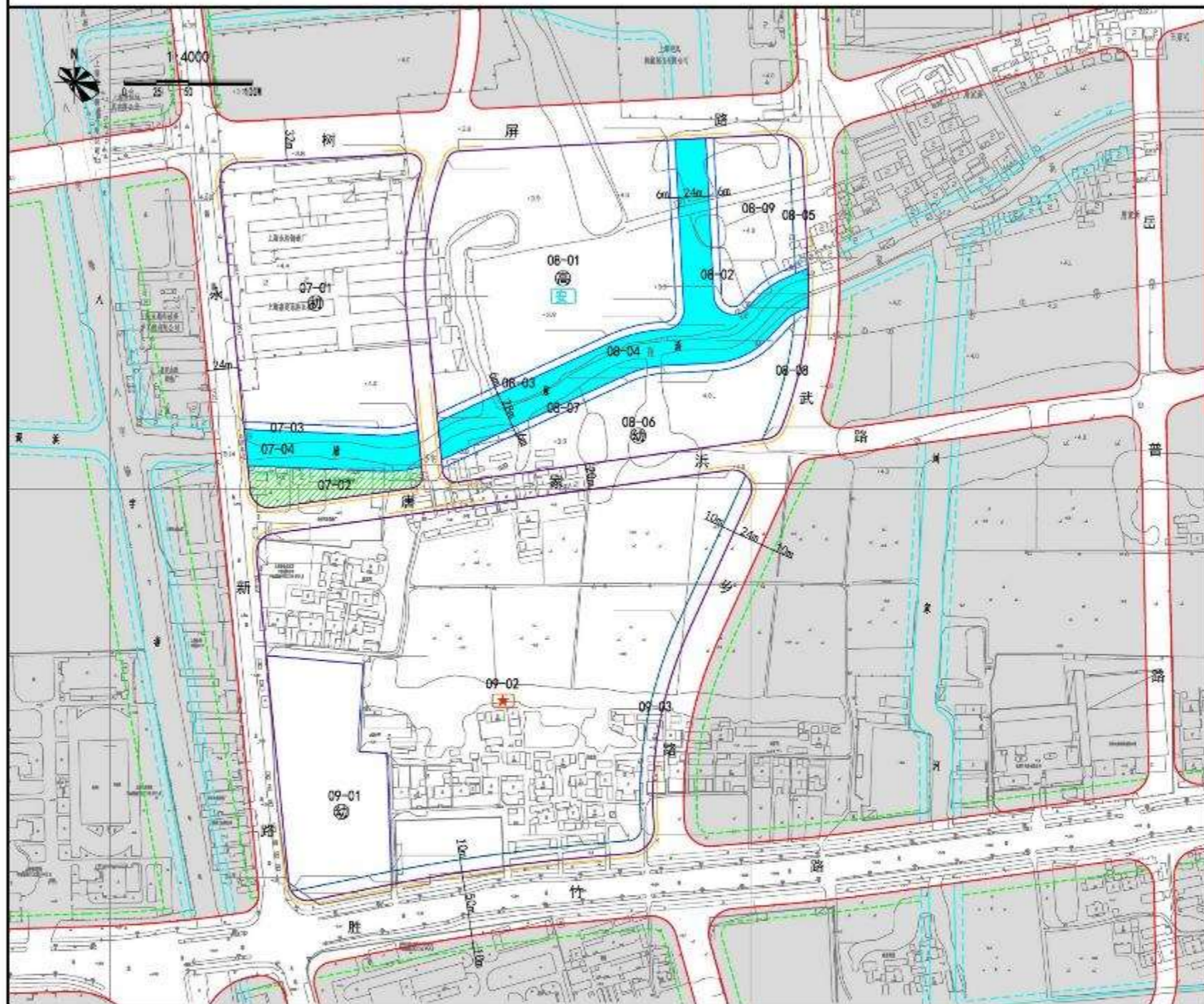
组织编制单位：嘉定区规划和土地管理局

设计单位：上海嘉定规划设计院有限公司  
证书编号：沪城规编第（082016）

审核人	设计负责人	校核人
-----	-------	-----

# 嘉定新城菊园东社区（JD010302单元）控制性详细规划（地块层面）

地块控制图  
07 08 09街坊



地块编号	用地性质	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )	主体建筑高度(m)	开发动态	备注
07-01	RS	29117	1.00	29117	24(B)	规划	规划24班初中
07-02	G1	3077	—	—	—	—	—
07-03	G2	818	—	—	—	—	—
07-04	E1	3813	—	—	—	—	—
合计	—	36825	—	29117	—	—	—
08-01	RS	31607	1.00	31607	24(B)	规划	规划24班高中
08-02	G2	1264	—	—	—	—	—
08-03	G2	2064	—	—	—	—	—
08-04	E1	12649	—	—	—	—	—
08-05	G1	993	—	—	—	—	—
08-06	RS	12613	0.80	10090	24(B)	规划	规划25班幼儿园
08-07	G2	1821	—	—	—	—	—
08-08	G1	1023	—	—	—	—	—
08-09	B	6903	—	—	—	—	规划建设以公共服务设施为主导
合计	—	70877	—	41697	—	—	—
09-01	RS	13439	—	10751	—	现状	现状25班实验幼儿园
09-02	R3	73600	2.30	169280	80(B)	规划	菊园新区农民宅基地置换出让地块
09-03	G1	5693	—	—	—	—	—
合计	—	92732	—	180031	—	—	—

**规划管理**

**基本规定**

- ◆控制指标中的用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑高度及备注均为强制性指标。
- ◆容积率、建筑高度为上限指标。
- ◆图则中图底部分的控制要素基本为强制性控制要求。
- ◆图则中明确建筑退界要求的按图则进行控制，其他参照《上海市城市规划管理技术规定》（2003年）执行。
- ◆建筑高度中的(B)表示该地块属于高度严格控制区域，指标为高度控制上限，不得突破；(B)表示该地块属于一般高度控制区域；(C)表示该地块属于建议深化城市设计区域，地块高度控制指标的调整必须经过城市设计论证。
- ◆图则公共通道中的实线部分表示控制走向及宽度，虚线部分表示仅控制走向，宽度遵循现状。
- ◆停车设施配建标准适用《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（J10716-2006）中较高指标，特殊规定在图则备注中说明。

**特殊规定**

- ◆08-02地块住宅建筑高度不低于24米。

**图例**

<b>用地性质</b>	<b>非独立用地的设施</b>
R2 二类住宅组团用地	社 社会服务设施
R2R3 二类三类住宅组团用地	其中
R3 三类住宅组团用地	★ 居委会
RC 社区服务设施用地	⊕ 公共卫生间
RS 基础教育设施用地	交 道路交通设施
C1 行政办公用地	市 市政基础设施
C2 商业金融业用地	其中
C5 医疗卫生用地	公共厕所
C6 教育科研设计用地	安 城市安全设施
O8 商务办公用地	
C6M1 产学研用地	
C2C8 商业商务办公用地	
G1 公共绿地	
G2 防护绿地	
U 市政公用设施用地	
B 发展备用地	
E1 水域	

道路红线、河道蓝线、规划绿线、电力控制线、地块边界线、禁止机动车出入带、防汛通道控制线、开放空间、地下空间出入口、地块边界控制点坐标、控制宽度、通道(控制位置、宽度)

**区位图**

**审批单位(印章)**

组织编制单位: 嘉定区规划和土地管理局

设计单位: 上海嘉定规划设计院有限公司  
证书编号: 沪城规编第(082016)

审核人	设计负责人	校核人
-----	-------	-----

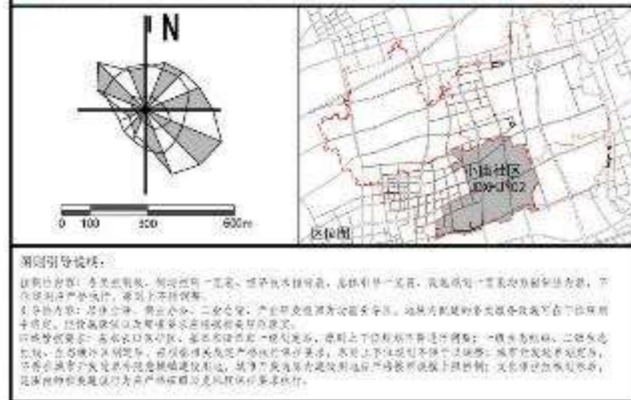
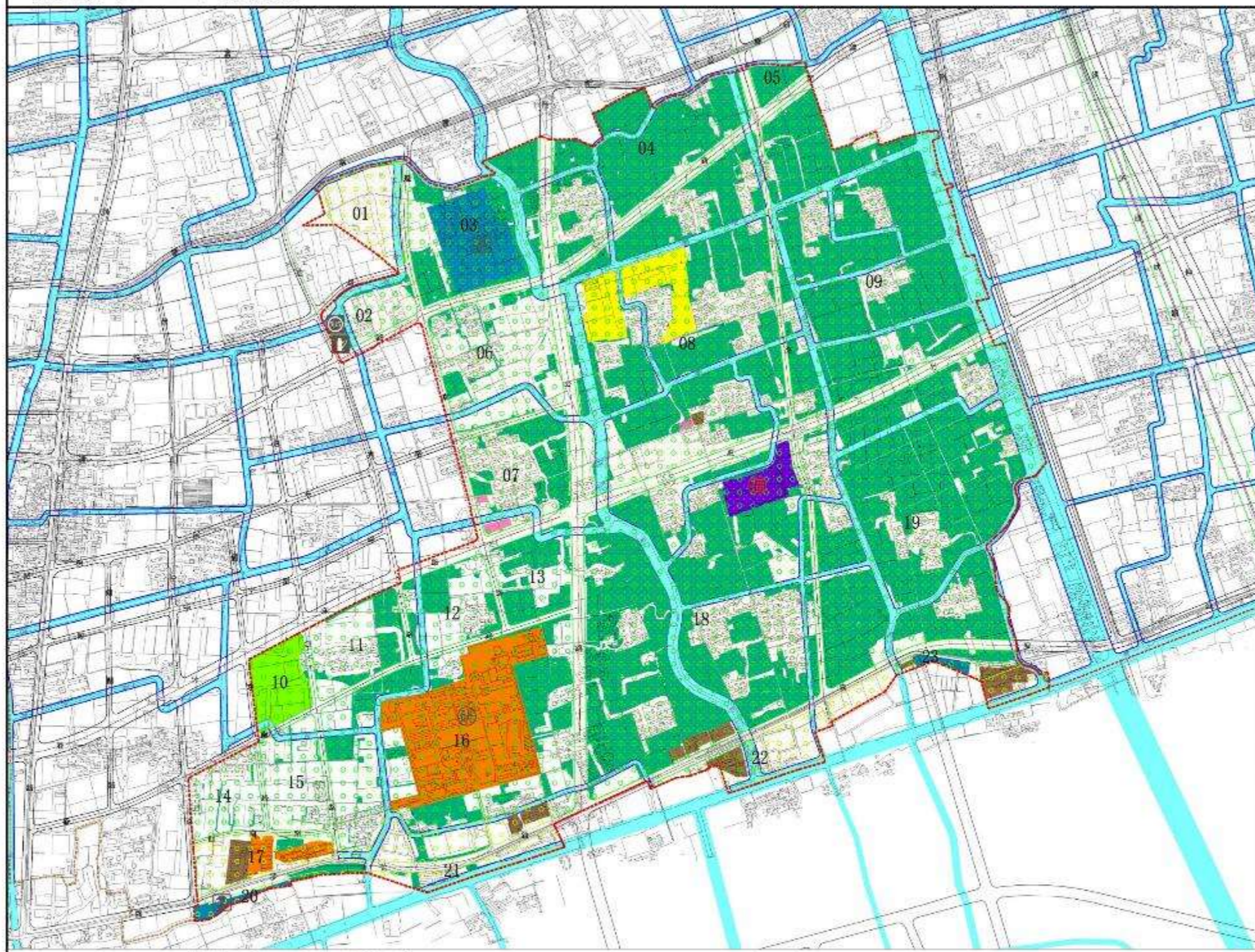








上海市嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划  
小庙单元 (JDHXJY02) 规划图则



**街坊控制一览表**

街坊编号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
街坊面积 (公顷)	8.88	8.64	23.05	26.74	8.39	20.68	14.27	28.50	69.08	6.18
街坊用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
永久基本农田面积 (平方米)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新增耕地面积 (平方米)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
农村复合经营用地面积 (平方米)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建设用地面积 (平方米)	8498	8567	22427	26427	8126	20661	12717	25216	63988	6182
建筑高度分区	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类
开发强度分区	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类
公共性公共设施	现状保留	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建
交通设施	现状保留	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建

**街坊控制一览表**

街坊编号	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
街坊面积 (公顷)	10.36	8.67	8.81	7.92	8.84	67.68	8.01	83.87	77.37	1.60
街坊用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
永久基本农田面积 (平方米)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新增耕地面积 (平方米)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
农村复合经营用地面积 (平方米)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建设用地面积 (平方米)	10741	8843	16472	7727	80627	74078	64078	150672	76635	16235
建筑高度分区	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类
开发强度分区	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类	一类
公共性公共设施	现状保留	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建
交通设施	现状保留	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建	新建

**街坊控制一览表**

街坊编号	21	22	23
街坊面积 (公顷)	1.90	7.84	7.86
街坊用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地
永久基本农田面积 (平方米)	0	0	0
新增耕地面积 (平方米)	0	0	0
农村复合经营用地面积 (平方米)	0	0	0
建设用地面积 (平方米)	1866	7562	7562
建筑高度分区	一类	一类	一类
开发强度分区	一类	一类	一类
公共性公共设施	现状保留	新建	新建
交通设施	现状保留	新建	新建

**单元总体控制一览表**

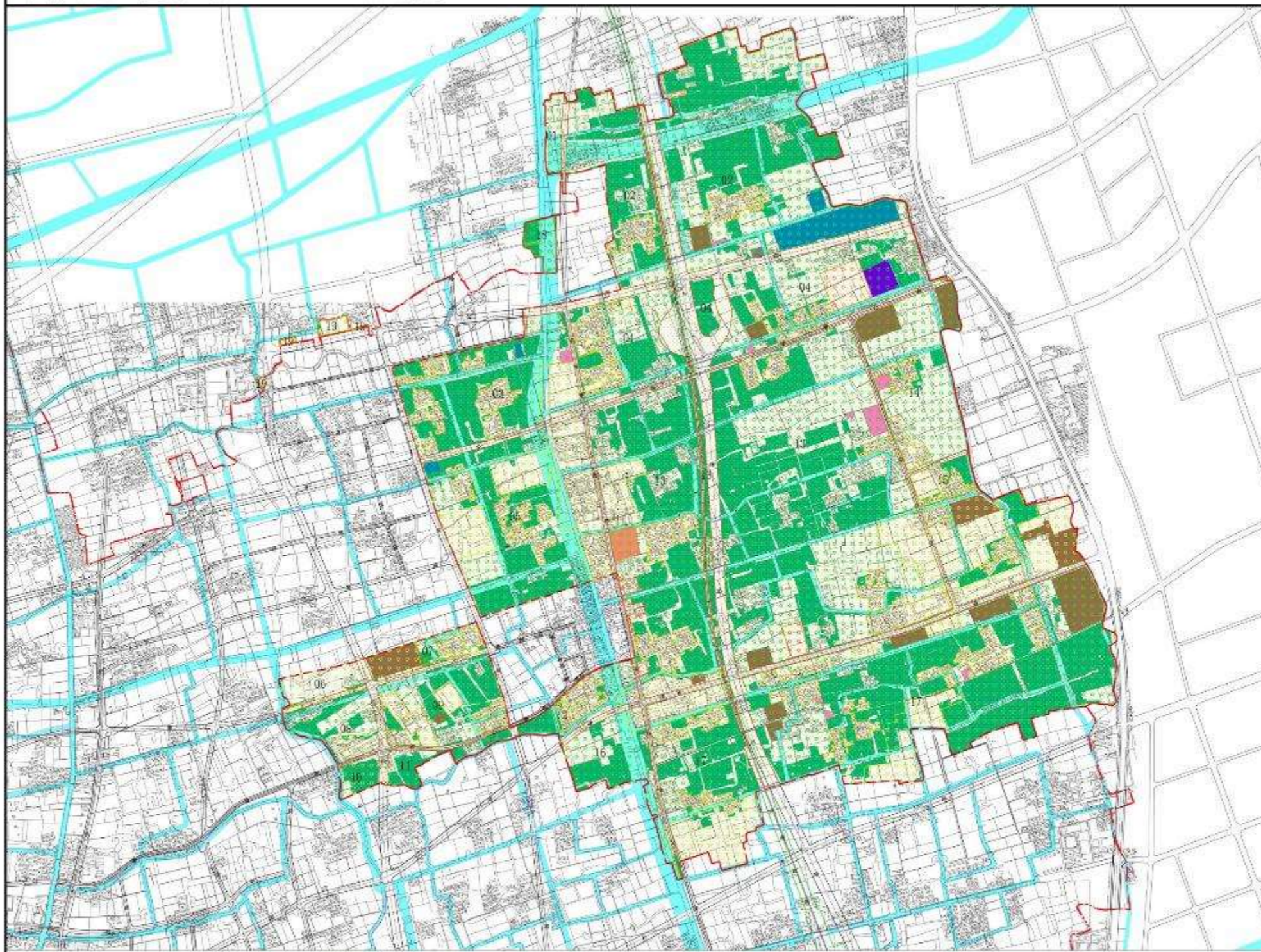
单元编号	JDHXJY02	基本农田保护区面积 (公顷)	0.00
街坊面积	住宅用地、住宅用地	永久基本农田面积 (公顷)	0.00
新增耕地 (平方米)	0	永久基本农田面积 (公顷)	0.00
建设用地 (公顷)	100.39	永久基本农田面积 (公顷)	0.00
常住人口 (万人)	0.28	新增耕地面积 (公顷)	0.00
人口密度 (人/公顷)	205.95	农村复合经营用地面积 (公顷)	0.00
村庄建设面积 (公顷)	59.48	文化设施用地面积 (公顷)	0.00
建筑与设施用地 (公顷)	141.54	总建筑密度 (万平方米)	141.54
住宅建筑密度 (万平方米)	34.36	公共绿地面积 (万平方米)	0.00
人均住宅建筑面积 (平方米)	104.23	居住用地面积 (万平方米)	0.00

**单元设施规划控制一览表**

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建设形式	备注
公共绿地	公共绿地	1	24.14	独立	保留 (已建)
	公共绿地	2	3.13	独立	保留 (已建)
	公共绿地	1	1.02	独立	保留 (已建)
公共绿地	公共绿地	1	3.71	独立	新建
	公共绿地	1	0.55	独立	保留
交通设施	公共绿地	1	0.39	独立	保留 (已建)
	公共绿地	1	0.25	独立	保留 (已建)



上海市嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划  
安新-劳动-红星-曹王单元 (JDXHJY03) 规划图则



功能引导区	用地性质	控制线	其它	设施
基本农田保护区	行政办公用地	街坊线	单元控制线	道路交通设施
农村集中区	文化用地	街坊中心线	街坊控制线	公共交通设施
农村分散区	体育用地	街坊红线	街坊控制线	公共停车场
保护(园)村庄地区	医疗卫生用地	街坊蓝线	街坊控制线	出租车停靠站
	教育科研用地	街坊黄线	街坊控制线	步行(门)站
	文物古迹用地	街坊紫线	街坊控制线	公交站场
	特殊公共建筑用地	街坊绿线	街坊控制线	公共自行车站
	社区公共建筑用地	街坊蓝线	街坊控制线	长途汽车站
	住宅用地	街坊黄线	街坊控制线	客运站
	商业用地	街坊紫线	街坊控制线	货运站
	工业用地	街坊绿线	街坊控制线	火车站
	物流仓储用地	街坊黄线	街坊控制线	汽车站
	科研用地	街坊紫线	街坊控制线	客运站
	社会停车场用地	街坊绿线	街坊控制线	客运站
	公共绿地	街坊黄线	街坊控制线	客运站
	其他绿地	街坊紫线	街坊控制线	客运站
	水域	街坊绿线	街坊控制线	客运站
	特殊用地	街坊黄线	街坊控制线	客运站
	其他用地	街坊紫线	街坊控制线	客运站

街坊编号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
街坊面积(公顷)	4.06	145.39	52.42	80.21	75.13	7.02	10.08	15.43	27.84	8.08
主导功能	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产
永久基本农田面积(平方米)	0	476190	183028	167531	185587	2469	5885	26163	79215	25787
新增建设用地(平方米)	0	179176	81167	103326	274562	39171	4929	13240	24613	24689
农村复合多种用途面积(平方米)	67	2056	6591	10	227141	62749	42961	30393	0	35116
建设用地面积(平方米)	0	159132	96107	191082	81882	0	62585	0	31227	0
建筑高度分区	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级
开发强度分区	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级
公共设施	规划预留	已建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成
公共绿地	规划预留	已建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成
文保设施	规划预留	已建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成
规划预留										

街坊编号	11	12	13	14	15	16	17	18	19
街坊面积(公顷)	6.50	11.41	269.21	41.60	45.89	19.67	190.71	4.54	2.13
主导功能	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产	农业生产
永久基本农田面积(平方米)	35107	22469	916123	15630	68870	66114	757939	12784	613
新增建设用地(平方米)	12213	18980	881633	235104	157106	64123	49006	1026	14832
农村复合多种用途面积(平方米)	0	5484	165308	426	271484	6967	46535	50	843
建设用地面积(平方米)	0	39723	307129	112759	143789	0	331239	0	0
建筑高度分区	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级
开发强度分区	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级
公共设施	规划预留	已建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成
公共绿地	规划预留	已建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成
文保设施	规划预留	已建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成	未建成
规划预留									

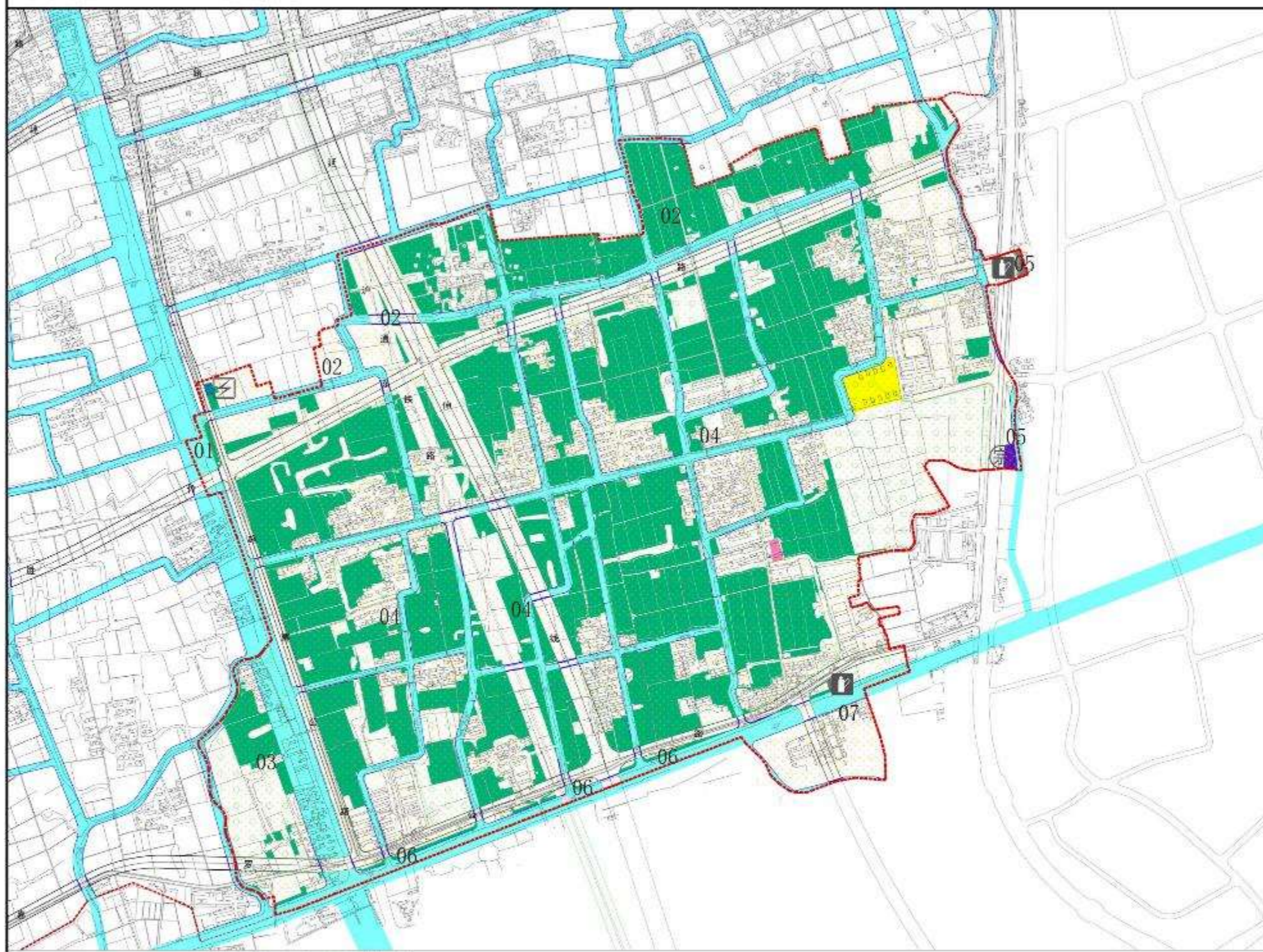
单元编号	JDXHJY03	基本农田保护区面积(公顷)	873.22
功能定位	农业生产、生态保护	永久基本农田面积(公顷)	281.91
用地规模(平方公里)	11.07	A类永久基本农田面积(公顷)	-
建设用地规模(公顷)	238.40	B类永久基本农田面积(公顷)	-
常住人口规模(万人)	0.05	新增建设用地面积(公顷)	282.18
人口密度(人/公顷)	3.90	农村复合多种用途面积(公顷)	160.92
村庄建设用地面积(公顷)	103.56	文化保护控制面积(公顷)	0
建设用地规模化下限(公顷)	-	总建筑面积上限(万平方米)	193.18
总建筑面积上限(万平方米)	67.79	公共建筑总建筑面积下限(万平方米)	2.82
人均住宅建筑面积(平方米)	84.70	商业办公建筑面积上限(万平方米)	11.97

设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	建筑规模(公顷)	设置形式	备注
区级公共配套设施	其他公共设施	1	0.50	-	独立	保留(已建)
区级公共配套设施	曹王小学	1	3.23	-	独立	保留
区级公共配套设施	曹王小学	1	2.90	-	独立	保留(已建)
区级公共配套设施	曹王中心幼儿园	1	0.34	-	独立	保留(已建)
交通设施	加油站(气)前	1	0.31	-	独立	保留(已建)

注：除已标注用地性质外，其余均为农业用地。街坊控制线由街坊中心线、街坊红线、街坊蓝线、街坊黄线、街坊紫线、街坊绿线组成。街坊控制线由街坊中心线、街坊红线、街坊蓝线、街坊黄线、街坊紫线、街坊绿线组成。

注：另见单元一览表，详细标注了人口规模、居住用地及公共配套设施。设施名称一栏中的名称均为设施名称，设施名称一栏中的名称均为设施名称。

上海市嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划  
和桥单元 (JDxHJY04) 规划图则



街坊控制一览表

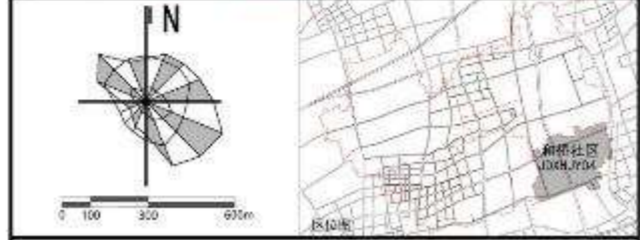
街坊编号	1	2	3	4	5	6	7
街坊面积 (公顷)	1.11	54.70	25.80	262.96	1.30	12.67	6.32
主导功能	基本农田	基本农田	基本农田	基本农田	基本农田	基本农田	农林复合
永久基本农田面积 (平方米)	1729	247972	21679	145152	0	9136	727
新增耕地面积 (平方米)	1729	79745	21684	119501	0	21519	10621
农林复合耕地面积 (平方米)	2716	129242	3357	114302	2823	121552	51118
建设用地面积 (平方米)	0	22237	0	100700	9610	0	0
建筑密度	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级
开发强度	一级	一级	一级	一级	一级	一级	一级
公共配套设施	规划保留 (已建成)	规划保留 (未建成)	规划保留 (未建成)	规划保留 (未建成)	保留保留 (清工、拆建保留)		
交通设施	规划保留 (已建成)	规划保留 (未建成)	规划保留 (未建成)	规划保留 (未建成)	保留保留 (清工、拆建保留)		

单元总体控制一览表

单元编号	JDxHJY04	基本农田保护区面积 (公顷)	297.29
功能定位	农业生态、生态保护	永久基本农田面积 (公顷)	145.15
用地规模 (平方公里)	4.56	A类永久基本农田面积 (公顷)	-
建设用地规模 (公顷)	82.82	B类永久基本农田面积 (公顷)	-
常住人口规模 (万人)	0.2	新增耕地面积 (公顷)	57.28
人口净密度 (人/公顷)	6.21	农林复合耕地面积 (公顷)	61.38
村庄建设用地规模 (公顷)	41.13	文化保护面积 (公顷)	0
建设用地上限 (公顷)	-	总建筑面积 (万平方米)	22.54
住宅建筑面积上限 (万平方米)	21.41	公共配套设施建筑面积 (万平方米)	0.28
人均住宅建筑面积 (平方米)	104.07	商业办公建筑面积 (万平方米)	0

单元设施规划控制一览表

设施名称	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (公顷)	设置形式	备注
公共配套设施	指挥院 (镇王镇中街)	1	0.28	-	独立	保留 (已建)
公共配套设施	-	-	0.20	-	独立	保留 (已建)
交通设施	中石北加油站 (沙太公路)	1	0.18	-	独立	保留 (已建)
交通设施	加油站 (气) 站	1	0.12	-	独立	保留 (已建)



**图例**

<b>功能引导区</b>	<b>用地性质</b>	<b>控制线</b>	<b>其它</b>	<b>设施</b>
基本农田保护区	行政办公用地	街坊线	单元界线	市政设施
农林复合区	文化用地	街坊红线	桥位线	水利设施
新增耕地控制区	体育用地	街坊开发边界	永久基本农田	农业生态设施
桥单元 (桥) 控制区	医疗卫生用地	街坊控制线	标注	水利设施
	教育科研设计用地	街坊控制线	尺寸标注 (米)	水利设施
	文物古迹用地	街坊控制线		水利设施
	商业公共服务业用地	街坊控制线		水利设施
	社区公共服务设施用地	街坊控制线		水利设施
	住宅用地	街坊控制线		水利设施
	基础设施用地	街坊控制线		水利设施
	供应设施用地	街坊控制线		水利设施
	邮电设施用地	街坊控制线		水利设施
	环卫设施用地	街坊控制线		水利设施
	施工设施用地	街坊控制线		水利设施

图例说明: 本图例为上海市嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划的图例, 用于指导本镇各项建设活动, 凡在本镇范围内进行各项建设活动, 均应符合本图例的要求。图例中各项设施的设置, 应符合国家和地方的有关规定, 并应与镇总体规划相协调。图例中各项设施的设置, 应符合国家和地方的有关规定, 并应与镇总体规划相协调。图例中各项设施的设置, 应符合国家和地方的有关规定, 并应与镇总体规划相协调。

注: 本图例为上海市嘉定区徐行镇总体规划暨土地利用总体规划的图例, 用于指导本镇各项建设活动, 凡在本镇范围内进行各项建设活动, 均应符合本图例的要求。图例中各项设施的设置, 应符合国家和地方的有关规定, 并应与镇总体规划相协调。图例中各项设施的设置, 应符合国家和地方的有关规定, 并应与镇总体规划相协调。